

**ПЕРЕВОДИМ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛЫЕ: КОММЕНТАРИЙ К УКАЗУ
ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ от 25.09.2009 N 479
"О ПЕРЕВОДЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ И ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ
В УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
ОТ 16 МАРТА 2006 Г. N 152"**

А.В.ЖУК,
магистр права, аттестованный юрист

В последнее время в Республике Беларусь взят четкий курс на создание дополнительных условий для развития предпринимательской деятельности. В качестве одного из таких новых условий можно рассматривать утверждение [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 25.09.2009 N 479 "О переводе жилых помещений в нежилые и внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. N 152" (далее - Указ N 479) нового порядка перевода жилых помещений в нежилые.

[Указ](#) N 479 вступил в силу через три месяца после официального опубликования - 1 января 2010 г.

Необходимо отметить, что в соответствии с [п. 3 ст. 272](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь собственник имеет право размещать в принадлежащем ему жилом помещении организации и их подразделения (филиалы, представительства, необособленные подразделения (отделы, департаменты и т.п.)) только после перевода этих помещений в нежилые.

До принятия [Указа](#) N 479 ни Жилищный [кодекс](#) Республики Беларусь, ни иные нормативные правовые акты не содержали специальных норм, определяющих основания и порядок перевода жилых помещений в нежилые. Поэтому практически единственной возможностью осуществить подобную процедуру было признание жилого помещения непригодным для проживания.

Порядок обследования жилых помещений и признания их непригодными для проживания установлен [Положением](#) о порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.09.1999 N 1392.

[Условия](#), при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, утверждены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.05.2000 N 4.

Для жилых помещений в зависимости от значимости и наличия дефектов установлено две категории санитарно-технического состояния. К первой категории относятся жилые помещения, пригодные для проживания, но не соответствующие санитарным и техническим требованиям. Ко второй категории относятся жилые помещения, вообще непригодные для проживания.

Жилое помещение признается непригодным для проживания при наличии следующих дефектов:

фактический износ каменных жилых домов составляет свыше 70%, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов - свыше 65%;
неустранимое аварийное состояние жилого помещения.

Если жилое помещение признавалось местным исполнительным или распорядительным органом непригодным для проживания, то областной (Минский городской) исполнительный комитет принимал решение о переводе такого помещения в нежилое. После принятия данного решения помещение могло использоваться для размещения офиса, торгового объекта, объекта по оказанию услуг, склада и т.п.

[Указ](#) N 479 предоставил практически неограниченные возможности собственникам жилых помещений для их перевода в нежилые.

Итак, перевести жилое помещение в нежилое возможно, если оно:
представляет собой многоквартирный жилой дом либо расположено в таком доме;
расположено в блокированном жилом доме (жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории);
расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома.

Не допускается размещение в помещениях, переведенных в нежилые, промышленных производств, а также объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, шума и вибрации в размерах, превышающих установленные нормативы, оказывают негативное влияние на показатели качества окружающей среды, условия проживания в жилом доме других граждан и могут привести к распространению инфекционных заболеваний. Поскольку данный запретительный перечень подлежит толкованию в соответствии с нормативными правовыми актами, окончательное

решение о запрете на деятельность или размещение объекта принимается исполкомом (администрацией района в городе).

Статья 20 Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII "Об охране окружающей среды" определяет, что нормативы качества окружающей среды устанавливаются на уровне, обеспечивающем экологическую безопасность, и применяются для оценки состояния окружающей среды и нормирования допустимого воздействия на нее.

К нормативам качества окружающей среды относятся:

нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ;

нормативы предельно допустимых физических воздействий;

нормативы предельно допустимых концентраций микроорганизмов;

иные нормативы качества окружающей среды.

В любом случае **Указом** N 479 запрещено размещение в бывших жилых помещениях:

пунктов приема посуды, специализированных рыбных или овощных магазинов;

бань, саун, химчисток и прачечных (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания

производительностью до 75 килограммов белья в смену);

автоматических телефонных станций общей площадью более 100 кв. метров,

предназначенных для телефонизации жилых домов;

похоронных бюро, магазинов ритуальных услуг;

дискотек;

физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более 150 кв. метров.

Данные ограничения не распространяются на случаи перевода в нежилые многоквартирных жилых домов.

Помимо ограничений, установленных **Указом** N 479, сохраняются установленные техническими нормативными правовыми актами запреты на размещение на первых этажах жилых домов общественных туалетов, объектов общественного питания, работающих после 23 часов, и т.п.

Для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое его собственник представляет в исполком (администрацию района) по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

заявление;

технический паспорт;

документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение.

Если жилое помещение находится в общей собственности, то дополнительно потребуется письменное согласие всех собственников жилья. В том случае если при переводе жилого помещения в нежилое в квартире сохраняются иные жилые помещения, то понадобится письменное согласие совершеннолетних граждан, проживающих в жилом помещении.

Решение о переводе жилого помещения в нежилое принимается исполкомом (администрацией района в городе) в 15-дневный срок со дня подачи заявления, а в случае запроса дополнительных документов - в течение одного месяца.

Ранее перевод жилых помещений в нежилые осуществлялся только по решению облисполкомов (Мингорисполкома). Передача права принятия решения о переводе помещения в нежилое органам исполнительной власти базового уровня позволяет значительно упростить и ускорить данную процедуру.

Собственнику откажут в переводе его жилого помещения в нежилое, если:

не представлены все необходимые документы, либо в представленных документах содержатся недостоверные сведения;

доступ к жилому помещению невозможен без использования вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома (вестибюли, коридоры, лестничные площадки и т.п.) или такой доступ технически невозможно оборудовать;

право собственности на жилое помещение обременено правами третьих лиц и отсутствует их согласие на перевод жилого помещения в нежилое;

жилое помещение не является изолированным (например, смежные комнаты);

в жилом помещении зарегистрированы граждане (за исключением случая, когда в многоквартирном жилом доме либо квартире сохраняются иные жилые помещения и имеется согласие проживающих в них совершеннолетних граждан на осуществление перевода жилого помещения в нежилое, а также согласие органов опеки и попечительства (если в жилом помещении проживают или имеют право на проживание несовершеннолетние));

перевод жилого помещения в нежилое не соответствует правилам градостроительства и требованиям технических нормативных правовых актов.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое должен быть мотивирован. Собственник жилого помещения может обжаловать отказ в вышестоящий орган государственного управления и (или) суд.

Использовать помещение, переведенное в соответствии с [Указом](#) N 479 в нежилое, можно будет только после государственной регистрации изменения его целевого назначения.

Интересные вопросы возникают с переводом нежилого помещения обратно в жилое в качестве санкции за некоторые правонарушения. Так, например, такой перевод может быть произведен, если собственник в течение одного года не приступил к использованию помещения. В соответствии с гражданским законодательством распоряжение имуществом (например, продажа или дарение помещения) не является его использованием. Следовательно, помещение, переведенное в нежилое, собственник сможет использовать только самостоятельно, зарегистрировав частное унитарное предприятие или индивидуального предпринимателя. Это существенно ограничивает права собственника помещения.

Непонятно, по каким критериям законодатель планирует определять, используется помещение или нет. Достаточно ли для подтверждения факта использования однократного осуществления деятельности или деятельность должна осуществляться систематически в течение какого-либо периода?

Кроме того, представляется нецелесообразным использовать в качестве санкции за правонарушение именно перевод помещения обратно в жилое. Вполне можно было бы ограничиться применением штрафа.

[Указом](#) N 479 прямо предусмотрена необходимость осуществления лицензируемых видов деятельности в помещении, переведенном в нежилое, только при наличии лицензии. Однако данная норма дублирует иные нормативные предписания относительно лицензируемых видов деятельности, что ведет к перегруженности [Указа](#) N 479.

Полагаем, что законодатель в отведенный ему трехмесячный срок с даты принятия [Указа](#) N 479 устранил данные неясности.
