



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

НЕ ВСЕ СЛУЧАИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИР В КАЧЕСТВЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТРЕБУЮТ ЛЕГАЛИЗАЦИИ — ЕСЛИ СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ ЯВЛЯЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ, ТО ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ОФИСА ЕГО КОМПАНИИ ЗАКОННО

Доля квартир, используемых под офисы или иные коммерческие цели, ничтожно мала и составляет сотые доли процента. Учитывая высокий уровень конкуренции на рынке бизнес-центров, в которых, помимо более комфортных условий, арендатору доступны различные сервисы, арендовать помещения в жилом фонде под офисы становится невыгодно. Легализация офиса, расположенного в квартире, происходит путем перевода помещения из жилого в нежилой фонд. Это весьма длительная процедура (процесс занимает от полугода до года), требующая сбора множества документов и согласований с приблизительно сорока различными органами власти. Сам перевод квартиры в нежилой фонд осуществляется администрацией Санкт-Петербурга.

«В наши дни, чтобы легализовать использование квартиры под клиентский офис, надо переводить квартиру в нежилой фонд. Это длительная процедура. Необходимым условием для согласования является наличие отдельного входа. Есть много примеров, когда в Петербурге в недалеком прошлом были переведены в нежилой фонд квартиры на первых этажах с общим входом в парадную. В 1990-е годы и не такое бывало в условиях живущих пустот в законодательстве», — говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

Валентина Карпова, главный специалист по согласованиям компании «Проект 1», рассказала, что за последнее время около тысячи квартир получили отказы по согласованию перепланировок для приспособления помещений под использование в коммерческих целях. «Это происходит из-за очень жесткого и противоречивого законодательства (например, требуется согласие 100% собственников в доме)», — отмечает госпожа Карпова.

Часто перевод квартиры в нежилой фонд осуществляется в судебном порядке, отсюда увеличение сроков и затрат для собственника и отсутствие уверенности в результате.

ЮРИСТЫ СДЕЛАЛИ СЕБЕ ПОСЛАБЛЕНИЕ Однако не все случаи использования

квартир в качестве офисных помещений требуют легализации. К примеру, если собственником квартиры является индивидуальный предприниматель, то ее использование в качестве офиса его компании законно.

Светлана Денисова говорит, что существует как минимум один законный способ использования квартир под офис — это размещение там адвокатской конторы или юридической консультации. «Очевидно, при принятии закона юристы сумели „проташить“ для себя такую преференцию, и она является действующей. Также законодательство допускает использование жилой квартиры для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности при соблюдении определенных условий. Во-первых, частное лицо, которое намерено вести свой бизнес на дому, должно быть собственником квартиры или членом семьи собственника. Во-вторых, такой предприниматель не должен нарушать права и законные интересы других жильцов», — говорит госпожа Денисова.

Евгений Дружинин, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической фирмы «Максима Лигал», при этом отмечает: «В квартире может осуществлять свою профессиональную или предпринимательскую деятельность только законно проживающее в ней физическое лицо. Иные лица не могут „работать“ в такой квартире, пусть даже и по трудовому договору с предпринимателем-жильцом. Квартира, как это подтверждается достаточно обширной судебной практикой, также может быть использована в качестве местонахождения юридического лица, если в ней проживает генеральный директор такого юридического лица. Однако это опять же не означает возможность „работы“ в квартире иных лиц, помимо генерального директора».

Леонид Сандалов, эксперт агентства недвижимости Весаг, отмечает: «В целом доказать нелегальное использование жилого помещения в качестве коммерческого очень сложно. А поскольку собственник-арендодатель по закону не несет ответственности за то, как используется, сданная им жилая

ЖИЗНЬ БЕЗ ОТРЫВА ОТ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА

АКТИВНЫЙ РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ ПРАКТИЧЕСКИ СВЕЛ НА НЕТ ДОЛЮ ЖИЛЬЯ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ПОД ОФИС. ОДНАКО В КРИЗИС СОВМЕЩЕНИЕ ЖИЛЫХ И ОФИСНЫХ ФУНКЦИЙ МОЖЕТ ВНОВЬ СТАТЬ АКТУАЛЬНЫМ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

площадь, то в случае подтверждения нецелевого использования квартиры виновной будет признана организация, разместившая в квартире офис. Правда, серьезного наказания ждать не следует: максимум, что грозит компании, — это штраф».

«В соответствии с ч. 1 ст. 7.21 КоАП использование жилых помещений не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере 1–1,5 тыс. рублей. При этом, исходя из смысла указанной нормы, к ответственности может быть привлечено только физическое лицо. Если же квартира принадлежит юридическому лицу — оно не может быть привлечено к ответственности на основании указанной нормы. Чаще всего в таких случаях применяется ст. 6.4 КоАП (нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений), которая, в частности, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от 10 до 20 тыс. рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток», — разъясняет господин Дружинин.

«Но существует ответственность за незаконную перепланировку, она более серьезная, чем наказание за нецелевое использование квартиры», — говорит госпожа Карпова. Она отмечает, что незаконная перепланировка квартиры вскрывается при жалобах соседей на шум и подозрительных людей в парадной, а также из-за потери напора воды и перебоев с электричеством.

Валентина Карпова отмечает, что использование квартиры под иное назначение практически всегда требует организации пространства (создания дополнительных санузлов, рабочих пространств) и перепланировки квартиры, которую обязательно нужно узаконивать (согласно ч. 1 ст. 28 ЖК РФ).

РЫЧАГИ ВОЗДЕЙСТВИЯ Юрист фирмы «ЮСТ» Олег Мудрак добавляет: «В соответствии с ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения — также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа

местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения».

«Факт использования квартиры под коммерческие цели устанавливается в каждом районе по-разному, но в целом сценарий одинаков: обеспокоенные жильцы сообщают, как правило, о шуме или о нахождении незаконно, по их мнению, в квартире офиса. У контролирующих инстанций сразу есть основание для осмотра такой квартиры и составления акта как минимум о незаконной перепланировке, которую попросят устранить», — рассказала госпожа Карпова. При этом она признает, что установить факт незаконного размещения офиса проблематично: сегодня офис есть — завтра нет. «А вот если поймали с незаконной перепланировкой, вернуть стены в изначальное состояние будет проблематичнее», — добавляет она.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, используемое под офис, регламентированы законодательством: уровень шума, клиентский поток, соблюдение пожарных и санитарно-гигиенических норм.

Использовать собственную квартиру для размещения промышленного или химического производства не допускается. Если же использование квартиры под офис не беспокоит соседей и не осложняет им жизнь, то это вполне реально и не противоречит закону, коль скоро возможна регистрация юридического лица по адресу своей квартиры.

Евгений Дружинин говорит: «В соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан, размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается. Часто положения указанной нормы используют для того, чтобы обосновать возможность использования помещения под офис, однако это не совсем так. Для использования помещения под офис, в котором бы находился не только сам собственник квартиры и проживающие совместно с ним лица, но и наемные работники, потребуется перевод квартиры из жилого в нежилой фонд. Для этого необходима разработка соответствующей проектной документации, ее согласование и проведение необходимых работ. По общему правилу такой перевод допускается, если есть возможность оборудовать отдельный вход в помещение с улицы». ■