АСКОН НАВИГАТОР

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 28.03.2024

Можно ли открыть обособленное подразделение в жилом помещении?

Вопрос

Можно ли открыть обособленное подразделение в квартире? Если нельзя, какая ответственность предусмотрена?

Ответ

Создание обособленного подразделения в жилом помещении противоречит целевому назначению жилого помещения.

К административной ответственности может быть привлечен только собственник ˘ ˘˘ физическое лицо за ***использование помещения не по назначению в соответствии со ст.*** 7.21 КоАП РФ.

В отношении юридического лица жилищной инспекцией может быть выдано предписание об устранении выявленных нарушений в части использования жилого помещения для осуществления предпринимательской деятельности.

Обоснование

Порядок использования жилых помещений установлен Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25.

Согласно ч. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности **проживающими в нем на законных основаниях гражданами**, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В силу п. 3 ст. 288 ГК РФ, ч. 3 ст. 17 ЖК РФ размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Приведем выдержку из судебного решения, которое косвенно подтверждает запрет размещения обособленного подразделения в жилом помещении.

Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2016 16АП-4615/2016 по делу N А63-7428/2016:

«Говоря о запрете размещения юридических лиц и их обособленных подразделений в жилых помещениях, следует учитывать и требования "Положения о порядке и сроках хранения документов акционерных обществ", утвержденного постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг N 03-33/пс от 16.07.2003", согласно которому, подлежащие хранению документы, до передачи их в архив общества,

хранятся в рабочих комнатах по месту нахождения исполнительного органа общества».

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.04.2018 N Ф07-285/2018 по делу N А05-5792/2016[1]:

«Левская Л.Л. 16.09.2015 повторно обратилась в Инспекцию с обращением, в котором указала на то, что собственник квартиры N 17 **продолжает использовать указанное жилое помещение не по назначению**, в связи с чем просила пресечь противоправные действия Паршева В.А. и привлечь его к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

С целью рассмотрения указанного обращения Инспекцией на основании распоряжения от 15.10.2015 N СЗ-02/10-11/655 в период с 28.10.2015 по 03.11.2015 **проведена внеплановая выездная проверка соблюдения правил пользования жилыми помещениями квартиры N 17.**

В ходе проверки Инспекцией установлено, что **Предприниматель использует помещения квартиры N 17 не по назначению** (имеются вывески компаний "Респект", "Элит-Финанс"; установлена офисная мебель; столы, стулья, оргтехника).

Предпринимателю **выдано предписание** от 28.10.2015 N СЗ-02/10-06/11, которым предложено в срок до 28.03.2016 **устранить выявленные нарушения**».

В соответствии со ст. 7.21 КоАП РФ порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений **либо использование их не по назначению** - влечет предупреждение или наложение административного штрафа **на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.**

Таким образом**,** к административной ответственности может быть привлечен только собственник ˇ ˇ ˇ физическое лицо.

Решение Вологодского областного суда от 20.03.2018 N 7-218/2018:

«Постановлением заместителя начальника Государственной жилищной инспекции Вологодской области от 13.12.2017 N... А. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.21 КоАП РФ, и подвергнут административному наказанию в виде административного штрафа в размере 1 000 рублей.

Доводы жалобы А. об отсутствии в его действиях состава вмененного административного правонарушения опровергаются вышеприведенными материалами дела, из которых следует, что в квартире <адрес>, которая в категорию нежилой не переведена, фактически расположен офис ООО МФО "...", ванная в квартире отсутствует, что указывает на использование жилого помещения (квартиры) не для проживания в ней, то есть не по назначению, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.21 КоАП РФ».

[1] Требование: Об обязании предпринимателя исполнить предписание жилищной комиссии и прекратить использование не по назначению жилого помещения (квартиры).

Решение: Требование удовлетворено, поскольку органом местного самоуправления предпринимателю отказано в переводе принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в нежилое.



На вопрос отвечала:
Е.А. Карапетян,
ведущий эксперт ИПЦ "Консультант+Аскон"

ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».
Тел.: (812) 703-38-34
e-mail: navigator@ascon.spb.ru
сайт: www.ascon-spb.ru

При подготовке обзора «Аскон Навигатор» используется справочно-правовая система КонсультантПлюс.
Перепечатка материалов разрешается только с письменного согласия ООО ИПЦ «Консультант+Аскон».