

Научная статья

Original article

УДК 332.2, 528.44

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_12_466

**СООТВЕТСТВИЕ ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМАХ ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
COMPLIANCE OF THE ACTUAL USE OF BUILT-IN NON-
RESIDENTIAL PREMISES IN MULTI-FAMILY RESIDENTIAL
BUILDINGS WITH THE TYPES OF PERMITTED USE**



Волков Виктор Иванович, д.т.н., профессор кафедры геодезии, землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, E-mail: VI_Volkov@spbgasu.ru

Чиркова Кристина Геннадьевна, кафедра геодезии, землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург, E-mail: kristi1115@yandex.ru

Volkov Viktor Ivanovich, Doctor of Technical Sciences, Professor of the Department of Geodesy, Land Management and Cadastre, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, E-mail: VI_Volkov@spbgasu.ru

Chirkova Kristina Gennadievna, Department of Geodesy, Land Management and Cadastre, St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, E-mail: kristi1115@yandex.ru

Аннотация. Требование о внесении информации о видах разрешенного использования (ВРИ) помещений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) основывается на положениях закона о государственной регистрации недвижимости. Основная идея настоящего исследования заключается в изучении данного требования на примере встроенных помещений в многоквартирных домах (МКД). В рамках настоящего исследования был проведён сравнительный анализ соответствия фактических ВРИ встроенных помещений в МКД разрешённым ВРИ, устранённым в проектной документации до введения требования. Поскольку нормативно-правовые акты не описывают процедуру изменения ВРИ нежилых помещений без разработки проектной документации, это исследование предлагает решение проблемы путём разработки перечня ВРИ для них, а также механизмов нормативно-правового регулирования направленных на включение информации о фактическом ВРИ встроенного помещения МКД в ЕГРН без необходимости разработки проектной документации для помещений, не требующих переустройства и перепланировки.

Abstract. The requirement to include information on the types of permitted use (VRI) of premises in the Unified State Register of Real Estate (USRN) is based on the provisions of the Law on State Registration of Real Estate. The main idea of this study is to study this requirement using the example of built-in rooms in apartment buildings (MCD). Within the framework of this study, a comparative analysis of the compliance of the actual VRI of the built-in premises in the MCD with the permitted VRI eliminated in the design documentation before the introduction of the requirement was carried out. Since regulatory legal acts do not describe the procedure for changing the VRI of non-residential premises without developing design documentation, this study suggests a solution to the problem by developing a list of VRI for them, as well as regulatory mechanisms aimed at including information about the actual VRI of the built-in MCD premises in the

Unified State Register of Legal Entities without the need to develop design documentation for premises that do not require renovation and redevelopment.

Ключевые слова: встроенные помещения, многоквартирные дома (МКД), Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), виды разрешенного использования (ВРИ)

Keywords: built-in premises, multi-family residential buildings (MCD), Unified State Register of Real Estate (USRN), types of permitted use (VRI)

Введение

Многokвартирный дом должен обеспечивать комфортное и безопасное проживание граждан, которое зависит, в том числе и от наличия расположенных в нем встроенных помещений и расположенных в них необходимых учреждений, предприятий и общественных организаций.

В данной работе представлены основные практические аспекты влияния требования о включении информации о ВРИ нежилых помещений в ЕГРН при постановке их на кадастровый учет на примере встроенных помещений в МКД и на возможности их рационального использования.

Обладатели встроенных помещений, расположенных в МКД в течение его жизненного цикла в условиях рыночной экономики часто вынуждены менять их назначение из-за колебаний спроса на определённые товары и услуги. В этих условиях правообладателю необходимо быстро иметь возможность вносить изменения в ВРИ содержащиеся в ЕГРН для законной эксплуатации помещения в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) без дополнительных финансовых затрат. Также важно учесть, что обеспечение благоприятных условий для коммерческой деятельности во встроенных помещениях МКД должно соответствовать требованиям безопасности противопожарной, гигиенической и санитарно-эпидемиологической и не создавать дискомфорта или угрозы для его жителей.

Решение этой задачи невозможно без разработки нормативно-правовых документов и механизмов их применения.

Актуальность темы исследования определяется тем, что быстрый темп жизни предполагает необходимость оперативного изменения законодательства в соответствии с потребностями бизнеса и общества. Быстрое и финансово необременительное изменение ВРИ встроенных помещений в МКД позволит рентабельно их использовать и удовлетворять потребности жителей.

Научная новизна исследования состоит в предложении нормативно-правовых мер по изменению ВРИ помещений, находящихся во встроенных помещениях МКД, с учётом их индивидуальных характеристик и запросов правообладателей, а также потребностей жильцов МКД.

Практическая значимость. Полученные в ходе подготовки научно-исследовательской работы результаты позволяют решить вопрос безопасной эксплуатации встроенных помещений в соответствии с их ВРИ без нарушения требований законодательства и наложения административных штрафов.

Материалы и методы

Методы теоретического исследования включали изучение нормативных правовых актов с использованием компьютерной справочной правовой системы «КонсультантПлюс». Также был использован метод исследования причинно-следственных связей на уровне эмпирических наблюдений с использованием аналитической базы. Аналитической базой исследования послужили выписки из ЕГРН на встроенные помещения в МКД, проектная документация МКД жилого комплекса «Новое Сертолово», ГК КВС. Изучение причинно-следственных зависимостей осуществлялось между сведениями содержащимися в проектной документации по встроенным помещениям МКД и фактическим использованием встроенных помещений. Нормативно-правовая база исследования основывалась на изучение [1-6].

Результаты и обсуждение

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [1] нежилыми помещениями в МКД считаются помещения, указанные в проектной или технической документации на МКД либо в электронном паспорте МКД, которое не является жилыми и не входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД, независимо от наличия отдельного входа или подключения к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

Приложение Б к СП 31-107-2004 [2] характеризует встроенные нежилые помещения как помещения, находящиеся внутри габаритов жилых зданий, при этом их объемы за пределы этих габаритов не выходят более чем на 1.5 метра.

В соответствии с частью 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [3], эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Поскольку помещения, расположенные в здании или сооружении являются их неотъемлемой составной частью и не могут существовать как самостоятельные объекты недвижимости можно прийти к обобщающему выводу о том, что эксплуатация помещений также должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Согласно подпункту 9 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 [4], в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются сведения о виде разрешенного использования помещения указывается на основании предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения. Эта норма подтверждается и частью 10 статьи 24 Федерального закона No 218-ФЗ от 13

июля 2015 года [5], где подчеркивается, что данные о помещении (за исключением его площади и местоположения) в техническом плане базируются на информации содержащейся в разрешениях на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

В соответствии с частями 2 и 2.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [3], виды разрешённого использования объектов капитального строительства определяются градостроительными регламентами для каждой территориальной зоны. Согласно пункту 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ [3], виды разрешённого использования устанавливаются для объекта капитального строительства в целом, но не для его отдельных частей, указанных в пункте 1 статьи 141.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [3], к которым относятся нежилые помещения. Таким образом законодательством не определён перечень ВРИ для нежилых помещений.

Рассмотрим пример соответствия использования встроенных помещений, расположенных в МКД на примере одного из домов в жилом комплексе «Новое Сертолово» сведениям, содержащимся в проектной документации.

Таблица 1. Сравнение фактического использования встроенных помещений в МКД назначению, предусмотренному проектной документацией

Вид разрешенного использования помещения согласно проектной документации	Сведения о фактическом использовании помещения
Магазин непродовольственных товаров	Зоомагазин
Магазин непродовольственных товаров	Пункт выдачи OZON, Яндекс
Магазин непродовольственных товаров	Пункт выдачи Wildberries
Магазин непродовольственных товаров	Кафе, быстрое питание
Магазин непродовольственных товаров	Аптека
Магазин непродовольственных товаров	Стоматология для взрослых
Магазин непродовольственных товаров	Магазин алкогольных напитков
Магазин непродовольственных товаров	Товары для шитья и рукоделия
Магазин непродовольственных товаров	Супермаркет

Анализ содержания таблицы 1 демонстрирует, что для порядка половины встроенных помещений фактический ВРИ не соответствует назначению, предусмотренному проектной документацией.

С целью узаконивания фактического ВРИ предлагается сформировать классификатор ВРИ встроенных нежилых помещений, допускаемых к размещению в МКД (Таблица 2) на основании данных приложения Б свода правил СП 54.13330.2022 [6].

Таблица 2 Классификатор ВРИ встроенных нежилых помещений, допускаемых к размещению в МКД

Наименование вида разрешенного использования нежилого помещения	Описание вида разрешенного использования нежилого помещения
1. Организации учебно-воспитательного назначения	Дошкольные образовательные организации. Внешкольные учреждения (Кружковые помещения и образовательные курсы вместимостью до 40 человек). Специализированные учреждения (Клуб (кружок) моделирования вместимостью до 40 человек. Автошкола (учебные помещения) до 40 человек.)

<p>2. Помещения здравоохранения и социального обслуживания населения</p>	<p>Амбулаторно-поликлинические организации (Поликлиника до 100 посещений в смену. Стоматологическая поликлиника до 100 посещений в смену. Фельдшерско-акушерский пункт. Кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих. Женская консультация до 100 посещений в смену). Аптеки (Аптечный киоск, Ветеринарные аптеки). Медико-реабилитационные учреждения (Оздоровительный центр, Реабилитационные центры, Центры медико-социальной реабилитации инвалидов). Учреждения социального обслуживания населения (Учреждения платных социальных услуг (без проживания). Подразделения управления социальной защиты населения. Отделение дневного пребывания центра социального обслуживания населения, залы (в т.ч. специализированные для инвалидов): общей физической подготовки, лечебной физкультуры, спортивные (с элементами игр), медицинские организации с дневным стационаром).</p>
<p>3. Помещения сервисного обслуживания населения</p>	<p>Предприятия розничной торговли продовольственными товарами (Продовольственный магазин с универсальным ассортиментом. Продовольственный специализированный магазин с широким ассортиментом. Продовольственный специализированный магазин с узким или ограниченным ассортиментом). Предприятия розничной торговли непродовольственными товарами (Непродовольственный магазин с универсальным ассортиментом. Непродовольственный специализированный магазин с полным ассортиментом. Непродовольственный</p>

	<p>специализированный магазин с узким и ограниченным ассортиментом).</p> <p>Предприятия питания (Предприятия питания (не более 50 мест): ресторан, бар, кафе, столовая, закусочная, кафетерий. Предприятия питания быстрого обслуживания. Магазины кулинарии)</p> <p>Предприятия бытового обслуживания населения (Бюро посреднических услуг. Ломбард ювелирный. Ломбард антикварный. Ателье по пошиву и ремонту одежды. Мастерские по ремонту обуви, бытовых машин и приборов, часов и ювелирных изделий. Парикмахерская. Салон красоты (без сауны). Прачечные самообслуживания (до 75 кг в смену). Приемные пункты прачечной, химчистки. Фотоателье и салон печати. Мультисервис. Ателье проката).</p> <p>Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (Отделение связи).</p> <p>Учреждения транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (Транспортные агентства, туристические агентства, пункт продажи билетов).</p>
4. Помещения для культурно-досуговой деятельности населения	<p>Библиотеки.</p> <p>Музеи, выставочные залы и т.п. (Выставочный зал, художественная галерея для организации временных экспозиций (без складских помещений). Творческая мастерская художника, архитектора. Творческая мастерская скульптора. Реставрационная мастерская, мастерские народных промыслов. Музей-квартира. Музей (без складских помещений).</p> <p>Клубные и досугово-развлекательные учреждения (Фитнес-центр (без сауны) до 100 посещений в смену. Помещения для игры в шахматы и шашки, в настольный теннис. Бильярдная на один или два стола. Залы борьбы и единоборств. Залы силовой</p>

	подготовки. Залы для занятий на общеразвивающих тренажерах. Залы для занятий атлетической гимнастикой, шейпингом. Кардиозал, зал для индивидуальных занятий аэробикой с использованием тренажерной техники. Клуб, клуб-гостиная, клуб по интересам. Помещения для собраний жителей и досуговых занятий. Игротека для детей, помещения игровых)
5. Помещения объектов по обслуживанию общества и государства	Префектуры, муниципальные центры Офисы, открытые офисные пространства. Юридические консультации, нотариальные и адвокатские конторы. Бизнес-центры. Помещения для обучения предпринимательской деятельности. Отделения (филиалы) банков. Расчетно-кассовые центры. Страховые компании. Налоговая инспекции. Учреждения службы занятости. Многофункциональные центры социального обслуживания населения. Проектные и конструкторские организации до 40 сотрудников. Проектно-изыскательные организации: конструкторские бюро, архитектурные мастерские (до 40 сотрудников)
6. Помещения с изменяемым функциональным назначением (разделы 1-5 настоящей таблицы)	

На основе данного классификатора (Таблица 2) обладатели встроенных помещений могут обратиться в орган регистрации права с обращением о внесении или изменений сведений о ВРИ помещения в ЕГРН согласно фактического использования при условии что, фактическое использование данного помещения не создаст угрозы жизни и здоровью людей, так как соответствует градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам.

Заключение

Резюмируя все вышеизложенное, можно сказать, что природа проблемы ВРИ встроенных помещений в МКД в действующем законодательстве не освещена, что приводит к неконтролируемой эксплуатации помещений с неустановленными ВРИ.

Оптимальным решением данной проблемы представляется закрепление в законодательстве классификатора ВРИ нежилых помещений, а также механизма включения или изменений сведений о ВРИ в ЕГРН с помощью подачи заявления о кадастровом учете изменений объекта недвижимости, по аналогии со сменой ВРИ для земельных участков в случае если смена ВРИ требуется для перепрофилирования (преобразования) такого помещения без проведения работ по переустройству и/или перепланировки и соответствует градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, для получения законной возможности его эксплуатации.

Список источников

1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 24.05.2024) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).
2. СП 31-107-2004 «Свод правил по проектированию и строительству. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий», одобренному и рекомендованному Письмом Госстроя России от 28.04.2004 № ЛБ-131/9 // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).
4. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в

нем сведений» (Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 N 68051) // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.12.2024) // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).

6. «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр) (ред. от 19.09.2024) // СПС «Консультант Плюс». (дата обращения 19.12.2024).

References

1. Decree of the Government of the Russian Federation dated 05/06/2011 No. 354 (as amended on 05/24/2024) "On the provision of public utilities to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings" (together with the "Rules for the provision of public utilities to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings") // SPS Consultant Plus. (accessed on 12/19/2024).

2. SP 31-107-2004 "Code of Rules for design and Construction. Architectural and planning solutions for multi-apartment residential buildings", approved and recommended by Letter No. LB-131/9 of the State Construction Committee of Russia dated 04/28/2004 // SPS Consultant Plus. (date of application: 12/19/2024).

3. "Urban Planning Code of the Russian Federation" dated 12/29/2004 N 190-FZ (as amended on 08/08/2024) (with amendments and additions, intro. effective from 09/01/2024) // SPS "Consultant Plus". (accessed on 12/19/2024).

4. Rosreestr Order No. P/0082 dated 03/15/2022 "On establishing the form of the technical plan, the requirements for its preparation and the composition of the information contained therein" (Registered with the Ministry of Justice of Russia on 04/04/2022 N 68051) // SPS Consultant Plus. (date of application: 12/19/2024).

5. Federal Law No. 218-FZ of 07/13/2015 (as amended on 11/23/2024) "On State Registration of Real Estate" (as amended and supplemented, intro. effective from 12/24/2024) // SPS "Consultant Plus". (accessed on 12/19/2024).
6. "SP 54.13330.2022. A set of rules. Residential multi-apartment buildings. SNiP 31-01-2003" (approved and put into effect by Order of the Ministry of Construction of Russia dated 05/13/2022 No. 361/pr) (as amended on 09/19/2024) // SPS Consultant Plus. (accessed on 12/19/2024).

© Волков В.И., Чиркова К.Г., 2024. *Московский экономический журнал*, 2024,
№ 12.