

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Перевод нежилого помещения (32 кв. м, 1 этаж, г. Анапа) в жилое: применимые нормы, требование «не менее 14 кв. м», вход из подъезда, объединение с жилой комнатой 13,2 кв. м

1. Краткая постановка вопроса

Собственник нежилого помещения площадью 32 кв. м на первом этаже (все коммуникации, вентиляция, большие окна, вход из подъезда), расположенного в г. Анапе Краснодарского края, намерен перевести его в жилой фонд; в БТИ устно указали, что «переводят только от 14 кв. м», при том что жилая комната в помещении имеет площадь 13,2 кв. м. Требуется установить: (а) возможно ли в принципе перевести такое нежилое помещение в жилое при его соответствии требованиям, предъявляемым к жилым помещениям; (б) правомерно ли требование о минимальной площади 14 кв. м и может ли орган местного самоуправления отказать на этом основании; (в) требуется ли согласие собственников помещений многоквартирного дома при использовании подъезда (помещений общего пользования) как входа; (г) возможны ли объединение нежилого помещения с жилой комнатой 13,2 кв. м и в каком порядке. Поскольку формулировка вопроса допускает несколько прочтений (жилая комната 13,2 кв. м — внутри помещения 32 кв. м; либо это отдельный объект, который предполагается присоединить; либо это площадь, к которой БТИ предъявляет завышенное требование), ниже разобраны **все существенные версии** с указанием, когда применяется каждая.

2. Оговорка о правовых источниках и редакциях

Содержание статей 22, 23, 24 ЖК РФ во всех приведённых в задании источниках (включая документы с реквизитами «Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ», «Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ», «Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп») текстуально совпадает с действующей редакцией ЖК РФ. При этом акты с реквизитами 2026 года и, особенно, «распоряжение Президента Российской Федерации», содержащие текст статей ЖК РФ, источником нормы права не являются —

юридическое значение имеет ЖК РФ в редакции, в частности, Федерального закона от 29.05.2019 № 116-ФЗ (ч. 2 ст. 22, п. 6 ч. 2 ст. 23, ч. 1.2 ст. 46) и Федерального закона от 03.12.2011 № 383-ФЗ (п. 1.1 ч. 1 ст. 24). Разбор ведётся по ЖК РФ; пункты Положения, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, и сводов правил приведены по действующим редакциям — нумерацию конкретных пунктов следует сверить по официальному тексту при подаче документов, поскольку в Положение № 47 неоднократно вносились изменения.

3. Раздел I. Квалификация: что именно предстоит совершить

3.1. Перевод vs перепланировка vs реконструкция

Три разных правовых института, которые в быту смешиваются:

- **Перевод помещения** — изменение назначения объекта (жилое ↔ нежилое), регулируется главой 3 ЖК РФ (ст. 22–24) и осуществляется органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ). В г. Анапе — администрация муниципального образования город-курорт Анапа.
- **Перепланировка / переустройство** — изменение конфигурации или инженерного оборудования помещения без изменения его назначения, регулируется главой 4 ЖК РФ (ст. 25–29) и требует согласования органа местного самоуправления (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ).
- **Реконструкция** — изменение параметров объекта капитального строительства (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), влечёт необходимость разрешения на строительство по ст. 51 ГрК РФ, кроме случаев, указанных в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ (в частности, п. 4 — изменения, не затрагивающие конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности и не превышающие предельные параметры, установленные градостроительным регламентом).

Практический смысл разграничения: перевод сам по себе не требует разрешения на строительство;□□ требует проекта переустройства и (или) перепланировки, если такие работы необходимы (п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ), а завершение работ подтверждается актом приёмочной комиссии (ч. 8 ст. 23 ЖК РФ).

3.2. Четыре версии фактической ситуации

- **Версия А.** 32 кв. м — единое нежилое помещение, в составе которого выделяется помещение (комната) 13,2 кв. м; БТИ отказывается отражать её как жилую и ссылается на «минимум 14 кв. м».
- **Версия Б.** 13,2 кв. м — площадь жилой комнаты, которая должна образоваться в результате перепланировки (то есть фактически жилая площадь будущей квартиры).
- **Версия В.** 13,2 кв. м — **отдельный объект недвижимости** (жилая комната, в том числе в коммунальной квартире), который собственник хочет присоединить к нежилому помещению 32 кв. м либо объединить с ним в один объект.
- **Версия Г.** Речь идёт о помещении, ранее бывшем квартирой, переведённой в нежилое, с восстановленным доступом из подъезда; «14 кв. м» — отголосок требований, применявшихся при первичном переводе.

Каждая версия разобрана отдельно в разделах IV-VII.

4. Раздел II. Условия перевода нежилого помещения в жилое

4.1. Применяются только ч. 1 и ч. 4 ст. 22 ЖК РФ

Ключевая правовая ошибка, которую допускают как заявители, так и сотрудники органов: механическое применение к обратному переводу (нежилое → жилое) правил, установленных для прямого (жилое → нежилое).

- **Ч. 1 ст. 22 ЖК РФ** — перевод допускается с учётом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности (общее правило, применяется в обе стороны).
- **Ч. 2 ст. 22 ЖК РФ** — запреты при переводе **жилого** в нежилое (невозможность доступа без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям; отсутствие технической возможности оборудовать такой доступ; помещение является частью жилого помещения либо используется для постоянного проживания; обременения). К переводу нежилого в жилое **не применяется**.
- **Ч. 3 ст. 22 ЖК РФ** — перевод **квартиры** в нежилое допускается только на первом этаже либо выше, если под ней нежилые помещения. К нежилому → жилому **не применяется**: требование «первый этаж или нежилой низ» — это ограничение на вывод жилья из фонда, а не на его возврат.

- **Ч. 3.1, 3.2 ст. 22 ЖК РФ** (наёмные дома социального использования; религиозная деятельность) — к рассматриваемой ситуации отношения не имеют.
- **Ч. 4 ст. 22 ЖК РФ — это и есть единственное содержательное условие** для нашего случая: перевод нежилого в жилое не допускается, если помещение не отвечает установленным требованиям, отсутствует возможность обеспечить соответствие таким требованиям, либо право собственности обременено правами каких-либо лиц.

Вывод по версии «условия перевода»: помещение 32 кв. м на первом этаже с полным набором коммуникаций и естественным освещением не встречает ни одного запрета, установленного ч. 2 и ч. 3 ст. 22 ЖК РФ, поскольку эти нормы к обратному переводу не применяются. Проверке подлежат только три обстоятельства по ч. 4 ст. 22 ЖК РФ.

4.2. Что означает «установленные требования» для жилого помещения

Содержание раскрывается Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47):

- **п. 2** — жилое помещение: изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). **Минимальная площадь здесь не названа.**
- **п. 3** — квартира: структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, **обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования** в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования.
- **раздел II Положения (п. 9-16 и след.)** — требования к несущим и ограждающим конструкциям, защите от шума, вибрации, атмосферных осадков, к инсоляции и естественному освещению, к инженерным системам (п. 12 — электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция), к высоте и площади помещений.

Важнейший для нашей ситуации практический вывод из п. 3 Положения № 47: вход из подъезда (то есть прямой доступ к помещениям общего пользования) — это **не дефект, а квалифицирующий признак квартиры**. Более того, после перевода в жилое помещение доступ из

подъезда как раз и должен быть сохранён/восстановлен. Требование абз. 2 ч. 2 ст. 22 ЖК РФ об **исключении** доступа через помещения, обеспечивающие доступ к жилым помещениям, установленное Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ, относится только к прямому переводу (жилое → нежилое) и к обратному случаю не применяется.

4.3. Дополнительные требования законодательства о градостроительной деятельности и технического регулирования

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: ст. 6 (соблюдение требований безопасности), ст. 42 (документы стандартизации применяются на обязательной основе в части, включённой в перечень, утв. постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, и на добровольной основе — в остальной части).
- Санитарные требования: СанПиН 2.1.3684-21 (содержание территорий, жилых помещений), СанПиН 1.2.3685-21 (гигиенические нормативы, в том числе по инсоляции, шуму, микроклимату). Для Анапы (южная климатическая зона, III климатический район) нормативы инсоляции и высоты потолков (не менее 2,5 м по разделу II Положения № 47) — предмет фактической проверки.
- Пожарная безопасность: Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ; требование о соблюдении требований пожарной безопасности при использовании помещения после перевода прямо закреплено в ст. 23 ЖК РФ (ч. 7).
- Если дом является объектом культурного наследия либо расположен в границах исторического поселения — дополнительно ст. 33, 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.
- Особенности курорта: г. Анапа относится к лечебно-оздоровительным местностям и курортам; в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны действуют ограничения по ст. 16 Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ. На сам перевод это не влияет, но влияет на допустимое использование и возможную реконструкцию — проверить по генплану и правилам землепользования и застройки МО г.-к. Анапа.

5. Раздел III. Перечень оснований для отказа — закрытый

5.1. Структура ст. 24 ЖК РФ

Ч. 1 ст. 24 ЖК РФ устанавливает **исчерпывающий** перечень оснований отказа:

1. **п. 1** — непредставление документов, предусмотренных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
2. **п. 1.1** — поступление ответа на межведомственный запрос об отсутствии документа/информации (с обязательной процедурой уведомления заявителя и 15-рабочих-дневным сроком на допредставление);
3. **п. 2** — представление документов в ненадлежащий орган;
4. **п. 3** — несоблюдение условий перевода, предусмотренных **ст. 22 ЖК РФ**.

Иных оснований нет. Как следует из п. 3 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ, отказ возможен только при нарушении ст. 22 ЖК РФ, а для нежилого → жилого это означает проверку **исключительно ч. 1 и ч. 4 ст. 22 ЖК РФ**.

5.2. Запрет требовать документы и основания «сверх закона»

Ч. 3 ст. 23 ЖК РФ: орган, осуществляющий перевод, **не вправе требовать представления других документов**, кроме предусмотренных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ; заявителю выдаётся расписка с перечнем и датой получения документов. Аналогичный запрет — ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (запрет требовать документы и информацию, не предусмотренные нормативными правовыми актами).

Отсюда важный практический вывод: **административный регламент администрации МО г.-к. Анапа не может расширять перечень оснований отказа** — он подзаконен и не вправе конкурировать с ч. 1 ст. 24 ЖК РФ. Ссылка в отказе на «регламент», «практику БТИ» или «сложившийся порядок» юридически ничтожна.

5.3. Практический вывод по разделу

Отказ, мотивированный только тем, что «площадь жилой комнаты менее 14 кв. м», **не соответствует ни одному из пунктов ч. 1 ст. 24 ЖК РФ в их системном толковании со ст. 22 ЖК РФ** — при условии, что помещение пригодно для проживания по разделу II Положения № 47, не имеет

обременений и документы поданы в надлежащий орган. Это ядро правовой позиции заявителя.

6. Раздел IV. Главный вопрос: требование «не менее 14 кв. м»

Ниже — все версии происхождения этой цифры и оценка каждой. Именно этот раздел отвечает на вопрос «как же быть».

IV.1. Версия 1: федеральный закон не устанавливает минимальную площадь жилого помещения — требование незаконно

Обоснование. Ни ЖК РФ (гл. 3, ст. 22-24), ни Положение № 47 не содержат норматива минимальной площади жилого помещения как условия перевода. П. 2 Положения № 47 оперирует категориями «изолированность» и «пригодность для постоянного проживания», а не «метраж». Следовательно, отказ по мотиву «менее 14 кв. м» не основан на норме права.

Когда применяется: если помещение 32 кв. м изолировано, обеспечено инженерными системами, имеет естественное освещение и позволяет разместить жилую комнату, кухню (помещение для приготовления пищи) и санузел. Применительно к нашей ситуации: 32 кв. м с коммуникациями, вентиляцией и большими окнами — типичная малогабаритная однокомнатная квартира; препятствий по площади объекта нет.

Практический вывод: это основная позиция для оспаривания; реализуется через получение **письменного** отказа и его судебную проверку (раздел IX).

IV.2. Версия 2: «14 кв. м» — это учётная норма по ст. 50 ЖК РФ (применена ошибочно)

Обоснование. Ст. 50 ЖК РФ разграничивает: ч. 1 — норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма; ч. 4 — учётная норма площади жилого помещения, устанавливаемая органом местного самоуправления. Обе нормы применяются исключительно для целей жилищного учёта (ст. 51-52 ЖК РФ) и предоставления жилья, а не для определения пригодности помещения к переводу.

Когда применяется: если орган (или БТИ) в обоснование ссылается на решение Совета МО г.-к. Анапа об учётной норме. В этом случае ссылка

юридически несостоятельна: институты не взаимосвязаны, целевое назначение нормы иное.

Практический вывод: запросить письменно нормативный акт, на который ссылаются; при подтверждении ссылки на учётную норму — прямо указать в возражениях на отказ на недопустимость её применения (ст. 50 ЖК РФ применяется в системе ст. 51–52 ЖК РФ). Цифра 14 кв. м как учётная норма в отдельных муниципальных образованиях Краснодарского края действительно встречается — это дополнительно подтверждает «учётное» происхождение цифры.

IV.3. Версия 3: «14 кв. м» — минимальная площадь жилой комнаты по строительным нормам (наиболее вероятный источник)

Обоснование. В строительных нормах действительно фигурирует величина 14 кв. м: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (п. 5.3) и воспринявший его СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Минстроя России от 03.11.2016 № 883/пр; действующая редакция — СП 54.13330.2022) устанавливают минимальные размеры жилой комнаты (14 кв. м — в однокомнатной квартире, 12 кв. м — в квартирах с числом комнат две и более) и минимальные площади квартир (ориентировочно 28 кв. м для однокомнатной). Именно отсюда, вероятнее всего, взята цифра, озвученная в БТИ.

Правовая оценка — две конкурирующие позиции:

Позиция А (доминирующая, в пользу заявителя). Строительные нормы и своды правил применяются при **проектировании и строительстве** новых и реконструируемых зданий. При переводе существующего помещения критерием является **пригодность для проживания** по разделу II Положения № 47, а не проектные нормативы. Обязательность СП ограничена перечнем, утв. постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (ч. 2 ст. 5, ст. 42 Федерального закона № 384-ФЗ); в остальной части СП применяются на добровольной основе. Соответственно, «14 кв. м» не может быть самостоятельным основанием отказа.

Позиция В (встречается в практике). Ч. 1 ст. 22 ЖК РФ требует соблюдения законодательства о градостроительной деятельности, а ч. 4 ст. 22 — соответствия «установленным требованиям»; суды в ряде случаев признают отказы законными, если несоблюдение СП означает **объективную непригодность** помещения к проживанию (невозможность разместить жилую комнату, кухню, санузел; отсутствие инсоляции; невозможность обеспечить

нормативные уровни шума). То есть СП применяются не как самоцель, а как инструмент доказывания фактической непригодности.

Когда применяется каждая: Позиция В работает, когда недостаток площади или конфигурации **объективно** не позволяет образовать полноценное жилое помещение (например, помещение-«пенал», нет места под кухню и санузел, окна в тёмный двор). Позиция А работает там, где помещение физически пригодно, а орган формально ссылается на норматив.

Практический вывод для нашей ситуации: даже по Позиции В помещение **32 кв. м** превышает минимальную площадь однокомнатной квартиры (28 кв. м), то есть препятствие возникает не на уровне объекта, а на уровне отдельной комнаты (13,2 против 14 кв. м). Разрыв — 0,8 кв. м, и он устраним (см. IV.7). Кроме того, сотрудник БТИ не является органом, принимающим решение о переводе (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ), а технический план/техническое описание готовит кадастровый инженер (ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, ст. 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ). Поэтому устное мнение БТИ правового значения не имеет.

IV.4. Версия 4: региональный или муниципальный норматив

Обоснование. Вопрос: не установлен ли минимальный размер площади жилого помещения для целей перевода законом Краснодарского края или актом МО г.-к. Анапа. По состоянию на дату подготовки документа в открытых источниках такого акта, регулирующего **перевод** (гл. 3 ЖК РФ), не выявлено; муниципальные акты г.-к. Анапа в жилищной сфере касаются учётной нормы и нормы предоставления (ст. 50 ЖК РФ).

Оценка. Даже если такой акт существует, он не может противоречить ЖК РФ и вводить дополнительные основания отказа: перечень ст. 24 ЖК РФ закрыт, а органы местного самоуправления не вправе устанавливать ограничения прав собственников сверх федерального закона (ст. 55 Конституции РФ; ст. 3, 6 ЖК РФ — жилищное законодательство относится к совместному ведению и состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов).

Практический вывод: запросить письменно (см. раздел IX) реквизиты акта, на который ссылается БТИ/администрация. Ответ «норматива нет» сам по себе станет доказательством в споре.

IV.5. Версия 5: «14 кв. м» как санитарно-гигиеническое требование

Не подтверждается: СанПиН 2.1.3684-21 и СанПиН 1.2.3685-21 нормируют инсоляцию, шум, микроклимат, освещённость, но не минимальную площадь жилого помещения как условие перевода. Проверке подлежат инсоляция жилой комнаты (окна), уровни шума (первый этаж, близость улицы), параметры вентиляции — это и есть реальные «санитарные» критерии, а не метраж.

IV.6. Итог по разделу IV

Версия происхождения «14 кв. м»	Правовое значение для перевода	Что делать
Федеральный норматив	Отсутствует	Прямо указать в возражениях
Учётная норма (ст. 50 ЖК РФ)	Не применима	Сослаться на ст. 51-52 ЖК РФ
СП 54.13330 / СНиП 31-01-2003	Применяются ограниченно (Позиции А/В)	Доказывать пригодность; при необходимости довести комнату до 14 кв. м
Региональный/ муниципальный акт	Не может расширять ст. 24 ЖК РФ	Запросить реквизиты акта
СанПиН	Не устанавливает метраж	Проверять инсоляцию, шум, вентиляцию

Главное: площадь самого помещения (32 кв. м) препятствием не является ни по одной из версий. Спорным является только площадь комнаты 13,2 кв. м — и он имеет техническое решение.

IV.7. Что делать, если 13,2 кв. м действительно «не дотягивают» до 14 кв. м

Два альтернативных пути, и их можно комбинировать:

- 1. Перепланировка до подачи заявления.** Увеличение площади жилой комнаты на 0,8 кв. м за счёт прилегающего коридора, ниши или кладовой. Основание — п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ (проект переустройства и (или) перепланировки представляется вместе с заявлением о переводе, если работы необходимы). Требования к проекту — ст. 26 ЖК РФ (по аналогии), п.

5 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ. Завершение работ при перепланировке жилого помещения — акт приёмочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ); при переводе — ч. 8 ст. 23 ЖК РФ. Это самый быстрый способ снять формальный повод для отказа.

2. Оспаривание требования как такового — с использованием аргументации IV.1–IV.3. Этот путь дольше, но принципиален: он устраняет саму возможность органа в будущем ссылаться на «дефект» площади.

Рекомендуемая тактика: **сначала получить письменный отказ** (или письменные разъяснения администрации), параллельно подготовить проект перепланировки, увеличивающий комнату до ≥ 14 кв. м. Наличие проекта не лишает права оспаривать незаконность требования, но снимает риск «технического» отказа.

7. Раздел V. Фактическая проверка пригодности: чек-лист для помещения 32 кв. м, 1 этаж

Параметр	Норма	Что проверить в данном случае
Изолированность, обособленность	п. 2 Положения № 47	Отсутствие проходных помещений, отсутствие статуса «части другого помещения»
Прямой доступ к помещениям общего пользования	п. 3 Положения № 47	Вход из подъезда — соответствует требованию
Инженерные системы (электро-, водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция, газ)	п. 12 Положения № 47	Заявлено наличие всех коммуникаций и вентиляции — зафиксировать актом осмотра/заключением специализированной организации
Естественное освещение, инсоляция	раздел II Положения № 47; СанПиН 1.2.3685-21	«Большие окна» — плюс; проверить ориентацию и нормативную продолжительность инсоляции для южной зоны
Защита от шума и вибрации		Первый этаж, окна на улицу — при необходимости

Параметр	Норма	Что проверить в данном случае
	раздел II Положения № 47; СанПиН 1.2.3685-21	предусмотреть шумозащиту в проекте
Высота помещений	раздел II Положения № 47 (не менее 2,5 м; для I климатического района — 2,7 м)	Анапа — III климатический район, ориентир 2,5 м; замерить фактически
Пожарная безопасность	Федеральный закон № 123-ФЗ; ч. 7 ст. 23 ЖК РФ	Эвакуационные выходы, пути; для первого этажа обычно без проблем
Обременения права собственности	ч. 4 ст. 22 ЖК РФ	Выписка из ЕГРН: ипотека, аренда, арест. Аренда/ипотека — см. ниже
Культурное наследие / зоны охраны	ст. 33, 45 Федерального закона № 73-ФЗ; ст. 16 Федерального закона № 26-ФЗ	Проверить по реестру ОКН и генплану Анапы
Статус дома	раздел IV Положения № 47	Отсутствие решения об аварийности/подлежности сносу или реконструкции

Об обременениях (ч. 4 ст. 22 ЖК РФ). Формулировка «право собственности обременено правами каких-либо лиц» толкуется по-разному: буквальное толкование (любое обременение, включая ипотеку и аренду, — основание отказа) конкурирует с функциональным (обременение препятствует переводу, только если делает невозможным использование помещения как жилого или нарушает права третьих лиц). Практический совет: перед подачей заявления получить выписку из ЕГРН и, при наличии аренды/ипотеки, получить письменное согласие залогодержателя/арендатора (ст. 346 ГК РФ) либо прекратить обременение — это устраняет спор до его возникновения.

8. Раздел VI. Вход из подъезда и согласие собственников многоквартирного дома

VI.1. Позиция 1 (основная): согласие общего собрания собственников не требуется

Обоснование. - П. 4.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относит к компетенции общего собрания «принятие решения о согласии на перевод **жилого помещения в нежилое**». Обратный перевод в перечне отсутствует. Соответственно, и протокол общего собрания не входит в перечень документов ч. 2 ст. 23 ЖК РФ для перевода нежилого в жилое: п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ (протокол общего собрания) введён Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ и касается только перевода жилого помещения в нежилое. - Требование протокола в данном случае означало бы требование документа, не предусмотренного ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, что прямо запрещено ч. 3 ст. 23 ЖК РФ и ст. 7 Федерального закона № 210-ФЗ. Отказ по п. 1 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ на этом основании был бы незаконным. - Использование лестничной клетки для доступа в жилое помещение — обычный режим (п. 3 Положения № 47), не требующий специального решения собственников.

VI.2. Позиция 2 (применяется при определённых обстоятельствах): согласие необходимо

Согласие общего собрания (или, в отдельных случаях, всех собственников) потребуется, если работы по переводу/перепланировке **затрагивают общее имущество**:

- реконструкция, перепланировка, требующие присоединения части общего имущества (лестничная клетка, коридор, техпомещения) — **согласие всех собственников** (ст. 40 ЖК РФ);
- пользование общим имуществом иными лицами, размещение оборудования — п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, решение принимается не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- реконструкция многоквартирного дома — п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, 2/3 голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- изменение фасада, устройство/изменение проёмов, затрагивающих несущие конструкции или внешний облик (если это предусмотрено региональными требованиями к согласованию архитектурного облика).

Состав общего имущества — ст. 36 ЖК РФ (помещения общего пользования, лестничные клетки, крыши, технические этажи, ограждающие конструкции, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства).

VI.3. Практический вывод по разделу VI

Поскольку в описанной ситуации доступ уже осуществляется из подъезда и, судя по описанию, перепланировки, затрагивающей общее имущество, не требуется (коммуникации и вентиляция есть), **согласие собственников дома не является обязательным условием перевода**. Если администрация потребует протокол общего собрания — это требование неправомерно (ч. 3 ст. 23 ЖК РФ), и его следует обжаловать. Если же проект всё-таки предполагает вмешательство в общее имущество (пробивка проёма, перенос стояков, использование части земельного участка), необходимо заранее провести общее собрание: 2/3 голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), а при присоединении части общего имущества — 100% голосов (ст. 40 ЖК РФ).

9. Раздел VII. Объединение нежилого помещения 32 кв. м с жилой комнатой 13,2 кв. м

VII.1. Версия А: 13,2 кв. м — помещение внутри объекта 32 кв. м

Объединения как отдельной процедуры не требуется. Задача сводится к тому, чтобы в техническом плане и проекте комната была описана как жилая, а помещение в целом — как однокомнатная квартира. Правовое основание — решение органа местного самоуправления о переводе (ч. 1 ст. 23, ст. 24 ЖК РФ) и последующее внесение изменений в ЕГРН. Если 13,2 кв. м «не проходит» по строительным нормативам — применяется механизм перепланировки (раздел IV.7). **Вывод: препятствий нет, кроме технической корректировки площади комнаты.**

VII.2. Версия Б: 13,2 кв. м — отдельный объект, принадлежащий тому же собственнику

Здесь возникает классическая проблема разных правовых режимов. Юридически корректная последовательность:

1. **Перевод нежилого помещения в жилое** в общем порядке (ст. 22, 23 ЖК РФ) — без объединения. Объединение объекта с нежилым режимом в жилое помещение до завершения перевода невозможно: единый объект не может одновременно иметь назначение «жилое» и «нежилое» (сведения о назначении помещения — ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ; п. 2, 3 Положения № 47).
2. **Перепланировка/объединение двух жилых помещений** после перевода — глава 4 ЖК РФ: согласование органом местного самоуправления (ст. 26

ЖК РФ), проект, акт приёмочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ), затем кадастровый учёт образованного помещения (ст. 14, 24 Федерального закона № 218-ФЗ).

3. Если объединение невозможно без присоединения части общего имущества — согласие **всех** собственников (ст. 40 ЖК РФ); если требуется изменение параметров объекта — разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ), кроме случаев ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

Обратный порядок (сначала объединить, потом переводить) недопустим и практически вреден: он потребовал бы перевода жилого в нежилое (то есть потери жилого статуса комнаты), с проверкой условий ч. 2 и ч. 3 ст. 22 ЖК РФ, включая запрет на использование помещения в качестве места постоянного проживания (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

VII.3. Версия В: 13,2 кв. м — комната в коммунальной квартире либо объект другого собственника

- Комната в коммунальной квартире — особый режим: собственнику принадлежит доля в праве на общее имущество коммунальной квартиры (ст. 41, 42 ЖК РФ). Объединение такой комнаты с нежилым помещением без согласия всех собственников коммунальной квартиры невозможно (ст. 246, 247 ГК РФ, ст. 41–42 ЖК РФ), а перевод комнаты в коммунальной квартире в нежилое в принципе исключён (ч. 2, 3 ст. 22 ЖК РФ).
- Если объект принадлежит другому лицу — объединение возможно только после приобретения права (договор купли-продажи, мены, соглашение о выделе доли) и государственной регистрации (ст. 8.1, 131, 551 ГК РФ, ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ). Никакая перепланировка не заменяет волеизъявления собственника.

VII.4. Практический вывод по разделу VII

- Внутриобъектное объединение (Версия А) — вопрос техники и проекта, правовых запретов нет.
- Объединение двух объектов (Версии Б, В) — двух-/трёхэтапная процедура: перевод → перепланировка/реконструкция → кадастровый учёт. Ключевые риски: (i) согласие всех собственников при присоединении общего имущества (ст. 40 ЖК РФ); (ii) необходимость разрешения на строительство при реконструкции (ст. 51 ГрК РФ); (iii) невозможность объединения объектов разных собственников без приобретения права.

10. Раздел VIII. Процедура и сроки

1. **Комплект документов** (ч. 2 ст. 23 ЖК РФ): заявление; правоустанавливающие документы (подлинники или нотариально удостоверенные копии); план помещения с техническим описанием (для нежилого — технический план/экспликация); поэтажный план дома; проект переустройства и (или) перепланировки — если работы необходимы. Подача — непосредственно в администрацию МО г.-к. Анапа или через МФЦ (ч. 2 ст. 23 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 28.07.2012 № 133-ФЗ).
2. **Расписка** в получении документов с перечнем и датой (ч. 3 ст. 23 ЖК РФ).
3. **Решение о переводе либо отказ** — не позднее 45 дней со дня представления документов (ч. 4 ст. 23 ЖК РФ). Отказ должен быть мотивированным и содержать ссылку на конкретный пункт ч. 1 ст. 24 ЖК РФ.
4. **Уведомление о переводе** выдаётся/направляется заявителю в срок, установленный ч. 5 ст. 23 ЖК РФ (три рабочих дня со дня принятия решения).
5. Если требуется переустройство/перепланировка — работы выполняются на основании проекта, завершение подтверждается **актом приёмочной комиссии** (ч. 8 ст. 23 ЖК РФ).
6. **Внесение изменений в ЕГРН** (назначение помещения) — ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ; заявление подаётся в Росреестр (в том числе через МФЦ).
7. После перевода на помещение распространяется режим жилого: взносы на капитальный ремонт (ст. 169, 170 ЖК РФ), плата за содержание и коммунальные услуги (ст. 154–155 ЖК РФ), участие в общих собраниях (ст. 44–48 ЖК РФ); по налогу на имущество физических лиц — иные ставки и вычеты (ст. 403, 406 НК РФ).

11. Раздел IX. Как действовать при устном «нет»: алгоритм защиты

Шаг 1. Запросить письменное основание. Обращение в администрацию МО г.-к. Анапа и в ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация — Краевое БТИ» (Анапский отдел): на основании какого нормативного правового акта требуется площадь не менее 14 кв. м; приложить ссылку на ст. 22, 23, 24 ЖК РФ. Срок рассмотрения — 30 дней (ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ; порядок — ст. 5, 7 того же закона). Цель: получить либо реквизиты акта (и проверить его законность), либо признание отсутствия норматива.

Шаг 2. Подать заявление о переводе с полным комплектом документов (ч. 2 ст. 23 ЖК РФ), не дожидаясь «предварительного согласования». Требование получить письменное решение в 45 дней (ч. 4 ст. 23 ЖК РФ) — ключ к переводу спора в правовое поле.

Шаг 3. При отказе — административное исковое заявление (гл. 22 КАС РФ): ст. 218 (право на обращение), ч. 1 ст. 219 (срок — 3 месяца со дня, когда стало известно о нарушении права), ст. 226 (рассмотрение), ст. 227 (виды решений). Досудебный порядок для данной категории не обязателен.

Ключевое преимущество: ч. 11 ст. 226 КАС РФ — обязанность доказать законность оспариваемого решения возложена на орган, принявший решение; заявитель не должен доказывать «нормальность» своей площади. Госпошлина — ст. 333.19 НК РФ (размер уточнить по действующей редакции, с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ).

Шаг 4. Вариант «параллельного» решения — проект перепланировки, доводящий площадь комнаты до ≥ 14 кв. м (раздел IV.7). Подача документов с таким проектом снимает у органа формальный повод для отказа.

Шаг 5. Дополнительные каналы: обращение в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1), жалоба на нарушение порядка предоставления муниципальной услуги (ст. 11 Федерального закона № 210-ФЗ), обращение к уполномоченному по правам предпринимателей (если помещение использовалось в предпринимательских целях).

Ограничение судебного способа: суд не вправе «подменить» орган и сам принять решение о переводе; он признаёт решение незаконным и возлагает обязанность устранить нарушение/рассмотреть заявление повторно (ст. 227 КАС РФ). Поэтому цель судебного спора — получить законное решение органа, а не судебный акт о переводе.

12. Раздел X. Практический вывод по каждой версии

1. **«Возможно ли перевести 32 кв. м в жилое при соответствии требованиям?»** — Да. Запреты ч. 2 и ч. 3 ст. 22 ЖК РФ к обратному переводу не применяются; проверяются только ч. 1 и ч. 4 ст. 22 ЖК РФ (пригодность по разделу II Положения № 47 и отсутствие обременений). Закрытый перечень оснований отказа — ч. 1 ст. 24 ЖК РФ. Практический вывод: положительный, при условии письменного подтверждения пригодности (заключение специализированной организации) и отсутствия обременений.

2. **«Правомерно ли требование 14 кв. м и может ли орган отказать на этом основании?»** — Федерального норматива минимальной площади для целей перевода нет; учётная норма ст. 50 ЖК РФ неприменима; СП 54.13330/СНиП 31-01-2003 применяются ограниченно (Позиция А — доминирующая, Позиция В — когда недостаток площади означает объективную непригодность). Отказ только по мотиву «менее 14 кв. м» при пригодном помещении незаконен. Одновременно требование устранимо технически: перепланировка с доведением комнаты до 14 кв. м. Практический вывод: сначала письменный отказ и его обжалование; параллельно — проект перепланировки.
3. **«Требуется ли согласие собственников дома при входе из подъезда?»** — По общему правилу нет: п. 4.5 ч. 2 ст. 44 и п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ касаются только перевода жилого в нежилое; требование протокола противоречит ч. 3 ст. 23 ЖК РФ. Согласие необходимо только при вмешательстве в общее имущество: 2/3 голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) либо 100% (ст. 40 ЖК РФ). Практический вывод: запросить у администрации правовое основание требования протокола; при отказе — обжаловать.
4. **«Возможно ли объединение нежилого с жилой комнатой 13,2 кв. м?»** — Да, но в строгой последовательности: перевод нежилого в жилое → перепланировка/объединение по гл. 4 ЖК РФ → кадастровый учёт (ст. 14, 24 Федерального закона № 218-ФЗ). Ограничения: ст. 40 ЖК РФ (согласие всех собственников при присоединении общего имущества), ст. 51 ГрК РФ (разрешение на строительство при реконструкции), ст. 41–42, 246–247 ГК РФ и ЖК РФ (если комната в коммунальной квартире или принадлежит другому лицу).
5. **«БТИ сказало — только 14 кв. м»** — БТИ не является органом, принимающим решение о переводе (ч. 1 ст. 23 ЖК РФ); его функция — техническая инвентаризация и подготовка технических планов (ст. 24 Федерального закона № 218-ФЗ, ст. 29 Федерального закона № 221-ФЗ). Устное мнение сотрудника правовых последствий не создаёт. Практический вывод: получить письменный ответ со ссылкой на норму; отсутствие нормы превращает это в доказательство в вашу пользу.

13. Список использованных нормативных источников

1. Конституция Российской Федерации — ст. 55.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 3, 6; ст. 22 (ч. 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 4); ст. 23 (ч. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8); ст. 24 (ч. 1, п. 1, 1.1, 2, 3); ст. 25–29; ст. 36; ст.

-
- 40; ст. 41–42; ст. 44 (ч. 2, п. 1, 3, 4.5); ст. 46 (ч. 1, 1.2); ст. 50; ст. 51–52; ст. 154–155; ст. 169–170.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: п. 14 ст. 1; ст. 51 (ч. 17, п. 4); ст. 30–32 (правила землепользования и застройки).
 4. Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 8.1, 131, 246, 247, 346, 551.
 5. Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 403, 406; ст. 333.19.
 6. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: ст. 218, 219 (ч. 1), 226 (ч. 11), 227.
 7. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» — п. 2, 3, раздел II (п. 9–16).
 8. Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"».
 9. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» — ст. 5, 6, 42.
 10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 24.
 11. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» — ст. 29.
 12. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» — ст. 7, 11.
 13. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 5, 7, 12.
 14. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
 15. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» — ст. 33, 45.
 16. Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» — ст. 16.
 17. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10.
 18. Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ (изменения в НК РФ в части государственной пошлины).
 19. Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ (изменения в ЖК РФ: ч. 2 ст. 22, п. 6 ч. 2 ст. 23, ч. 1.2 ст. 46).
-

-
20. Федеральный закон от 03.12.2011 № 383-ФЗ (изменения в ЖК РФ: п. 1.1 ч. 1 ст. 24).
 21. СП 54.13330 «Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Минстроя России от 03.11.2016 № 883/пр; действующая редакция СП 54.13330.2022).
 22. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» — п. 5.3 (в части минимальных размеров жилых комнат и площадей квартир).
 23. СанПиН 2.1.3684-21; СанПиН 1.2.3685-21 (инсоляция, шум, микроклимат, освещённость).
 24. Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа; генеральный план МО г.-к. Анапа (в части допустимого использования и ограничений округов санитарной охраны).
 25. Административный регламент администрации МО г.-к. Анапа по предоставлению муниципальной услуги «Принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» (подлежит проверке на соответствие ч. 1 ст. 24 и ч. 3 ст. 23 ЖК РФ; в части, расширяющей перечень оснований отказа или перечень документов, не применяется).

Дисклеймер. Документ подготовлен как правовой разбор для внутренней редакционной публикации. По вопросу о минимальной площади и о применимости СП 54.13330 к переводу существующих помещений практика неоднородна — обе позиции изложены в разделе IV.3. Перед подачей заявления рекомендуется: (1) получить письменный ответ администрации и БТИ с указанием норматива; (2) заказать техническое заключение о соответствии помещения разделу II Положения № 47; (3) при площади комнаты 13,2 кв. м — предусмотреть в проекте перепланировку, доводящую её до 14 кв. м.