

«КВАРТИРА ПОД ОФИС»

- МОЖНО ЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЖИЛУЮ КВАРТИРУ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ИЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ?
- ДЛЯ КАКИХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СВОЮ КВАРТИРУ НЕ РАЗРЕШАЕТСЯ?
- МОЖНО ЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В КАЧЕСТВЕ «ЮРИДИЧЕСКОГО АДРЕСА»?

Эти вопросы беспокоят и индивидуальных предпринимателей и владельцев многоквартирных жилых домов. В настоящее время в Администрацию города Симферополя Республики Крым поступают многочисленные обращения в части перевода жилых помещений в нежилые для осуществления профессиональной и предпринимательской деятельности, а также и жалобы совладельцев многоквартирных жилых домов на то, что квартиры используются соседями для размещения адвокатских кабинетов, например, или офисов.

Поскольку данный вопрос является актуальным для жителей нашего города, Администрация города Симферополя разъясняет следующее.

Начнем с того, что в соответствии с нормами гражданского законодательства жилое помещение предназначено для проживания в нем граждан и даже если юридическое лицо арендует жилое помещение, оно вправе использовать его только для проживания граждан (своих сотрудников, например) (ст.ст.288, 671 ГК РФ).

Следовательно, указание в договоре аренды жилого помещения на то, что помещение арендуется для предпринимательских целей, автоматически делает договор противоречащим закону.

Пункт 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации допускает использование жилого помещения для профессиональной деятельности или 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.

Из анализа этой нормы следует следующее. Во-первых, лицо на законных основаниях может заниматься в принадлежащем ему жилом помещении так называемой профессиональной деятельностью. На наш взгляд, профессиональная деятельность человека — это деятельность, которая прямо или косвенно связана с его трудовой (непредпринимательской) деятельностью, либо сопряжена с его личными потребностями или интересами. Например, художник в своем жилом помещении может рисовать картины, ученый — осуществлять научную деятельность, композитор — сочинять музыку (естественно, при соблюдении необходимого режима тишины).

Во-вторых, если лицо зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, данное лицо имеет возможность осуществлять указанную предпринимательскую деятельность на базе своего жилого помещения. В связи с этим особо следует подчеркнуть, что такой возможностью обладают только индивидуальные предприниматели.

Еще раз повторим, что офисы юридических лиц (как коммерческих, так и некоммерческих) в жилых помещениях располагаться не могут ни при каких обстоятельствах. Учредители и (или) руководители юридических лиц не могут предоставлять занимаемые ими жилые помещения для нужд своих организаций.

Итак, закон допускает использовать жилую квартиру под офис при соблюдении определенных условий.

Условие первое: лицо, которое намерено вести профессиональную деятельность на дому, должно быть его собственником или владеть квартирой на других законных основаниях;

Условие второе: предпринимательская или профессиональная деятельность не должна нарушать законные интересы и права других граждан. Здесь под другими гражданами имеются в виду члены семьи собственника или нанимателя, а также соседи;

Условие третье: собственником используется жилая квартира под офис только для работы в качестве индивидуального предпринимателя или для профессиональной деятельности.

Правда, закон последнее понятие не раскрывает. Здесь можно предположить, что такую деятельность осуществляют люди творческих профессий, репетиторы, бухгалтеры, врачи и адвокаты и другие [фрилансеры](#), либо если такое право прямо предусмотрено законом.

На стыке профессиональной и ИП деятельности находится адвокатская деятельность.

Федеральный Закон от 31.05.2002 №63-ФЗ «Об адвокатуре и адвокатской деятельности в Российской Федерации» в статье 21 дает исчерпывающее обоснование возможности размещения адвокатского кабинета в жилом помещении, которое принадлежит лично лицу, имеющему статус адвоката, или членам его семьи на праве собственности, с согласия последних.

Согласие всех жильцов дома для осуществления профессиональной деятельности на дому не требуется, так как действующее жилищное законодательство не предполагает получение такого согласия.

Но следует отметить, что действующее законодательство запрещает использование жилых помещений для размещения промышленного производства.

Также запрещено открывать в квартире мини-прачечные, магазины или детские сады, например. Для этого требуется перевод жилого помещения в нежилое, а также соблюдение требований, предъявляемых к таким помещениям в части соблюдения норм пожарной, санитарной, экологической безопасности и пр.

Таким образом, для того, чтобы заниматься репетиторством в своей квартире, консультировать граждан, составлять бухгалтерские отчеты менять назначение жилого помещения не требуется, а если вы решили использовать квартиру в качестве магазина или сдавать ее под офис, то смена ее статуса на нежилое помещение обязательна.

На практике достаточно долго стоял вопрос, может ли жилое помещение использоваться в качестве того, что в коммерческом обороте называется «юридическим адресом» организации, если в таком помещении проживает учредитель и (или) руководитель юридического лица.

В настоящее время прямое разрешение данного весьма актуального вопроса представлено в п.4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июля 2013 г. N 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица».

Анализ правовой позиции суда позволяет сделать следующие выводы.

Использование жилого помещения в качестве «юридического адреса» организации доступно не только для собственников жилья, но и для их производных владельцев. Если учредитель (участник) или руководитель юридического лица являются собственниками своих жилых помещений, они вправе свободно (по своему усмотрению) использовать такие помещения в качестве юридического адреса организации. Если учредитель (участник) или руководитель являются только производными владельцами (нанимателями, отказополучателями), использование жилого помещения в качестве юридического адреса возможно, но только с обязательного согласия собственника жилья.

Правовой департамент администрации
города Симферополя