

Исх.№ 209 от «09» июня 2026 года

Главе Дмитриевского района
Курской области

С.А. Ливенцеву

Уважаемый Сергей Анатольевич!

В адрес Курского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» поступило письмо Администрации Дмитриевского района Курской области (№ 1081 от 22.05.2026) о проведении экспертизы постановления Администрации Дмитриевского района Курской области от 15 июля 2025 года № 263 «Об утверждении административного регламента представления Администрацией Дмитриевского района Курской области муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение».

Рассмотрев указанный муниципальный нормативный правовой акт, приводим следующую информацию:

а) Замечание: п. 2.8.2 административного регламента не содержит указаний на сроки выдачи заявителю решения об отказе в переводе помещения, в то время как это прямо предусмотрено ч.3 статьи 24 Жилищного кодекса РФ: в ней указаны сроки предоставления заявителю соответствующего решения - не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения, а также указано на право заявителя обжаловать данное решение в судебном порядке. В связи с этим считаем: отсутствие в административном регламенте указанных норм Жилищного кодекса РФ может создать риск нарушения права заявителя на обжалование и судебную защиту. Предложение: дополнить пункт 2.8.2 административного регламента положениями о сроках выдачи заявителю решения об отказе в переводе помещения, а также о праве заявителя на обжалование такого решения в судебном порядке.

Дополнить п. 6.8 административного регламента абзацем, в котором будет отражено, что положения п. 5.1 административного регламента применяются с особенностями статьи 11.2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (общие требования к порядку подачи и рассмотрения жалобы). Пояснение: отсылка всего лишь на п. 5.1 административного регламента, без учета указанных особенностей, может создать правовую неопределенность для заявителя, подающего жалобу.

Обозначенный в абзаце 2 пункта 2.4 административного регламента 13-дневный срок для принятия уполномоченным органом о переводе помещения (или отказа о переводе) является критически заниженным по сравнению с 45-дневным (максимальным) сроком, установленным ч. 4 статьи 23 ЖК РФ. По нашему мнению, столь сжатый срок в 13 рабочих дней для принятия такого рода решений уполномоченным органом может привести к следующим, негативным для субъектов предпринимательской деятельности, последствиям:

- Риск формального подхода (слишком сжатые сроки могут привести к тому, что уполномоченный орган будет принимать решения формально, не проводя должной проверки документов и соответствия всем требованиям законодательства; это может повлечь за собой ошибки в решениях, которые впоследствии придется исправлять, что создаст дополнительные трудности для предпринимателей, в том числе повлечь определенные издержки);

- Риск невозможности исполнения. Если орган местного самоуправления не сможет реально соблюдать установленный заниженный срок, это приведет к задержкам и нарушению собственных регламентов, что также негативно скажется на предпринимателях, рассчитывающих на оперативность.

- Предприниматели могут оказаться в ситуации правовой неопределенности, когда действующий регламент противоречит федеральному закону.

Таким образом, срок, установленный в абзаце 2 пункта 2.4 административного регламента должен быть приведен в соответствие с ч.4 статьи 23 ЖК РФ.

б) В Регламенте установлен сокращенный до 13 рабочих дней срок принятия решения о переводе помещения, что противоречит императивному требованию части 3 статьи 23 Жилищного кодекса РФ о 45-дневном сроке, и судебные органы последовательно признают незаконными аналогичные сокращенные сроки в муниципальных регламентах, обязывая администрации соблюдать установленный законом 45-дневный период рассмотрения заявлений (см., например, Решение Каспийского городского суда Республики Дагестан от 4 мая 2025 г. по делу № 2А-1081/2025); апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда и кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-1525/2025). Кроме того, пункт 2.8.2 Регламента содержит расширенный перечень оснований для отказа, тогда как часть 1 статьи 24 ЖК РФ устанавливает исчерпывающий перечень таких оснований, и суды при рассмотрении споров проверяют соблюдение органом местного самоуправления именно законодательно установленного перечня, а не расширенных положений регламента (см. Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 06.11.2025 № 88а-15301/2025; Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.06.2025 № 306-ЭС25-218; Определение Верховного Суда РФ от 21 июня 2024 года № 305-ЭС24-4471 по делу № А40-35024/2023). Дополнительно суды исследуют вопросы законности перевода помещений, в том числе соблюдение условий перевода, предусмотренных статьями 22 ЖК РФ, а также соответствие переводимых помещений градостроительным, строительным и противопожарным нормам, что может являться самостоятельным основанием для признания незаконным как отказа, так и самого перевода (см. Решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 10.12.2024 по делу № 2-508/2025; Решение Красносельского районного суда Санкт-Петербурга от 06.09.2024 по делу № 2-1742/2025; Решение Советского районного суда г. Томска от 30.07.2024 по делу № 2-111/2025). Применение административного регламента в указанной части влечет риск признания решений Администрации незаконными и возложения на Администрацию обязанности повторного рассмотрения заявлений с соблюдением установленных законом сроков и оснований.

Таким образом, рассматриваемый административный регламент, в текущей его редакции, в указанных частях вступает в прямое противоречие с федеральным законодательством и сложившейся судебной практикой. Устранение этих противоречий минимизирует риски признания решений муниципального органа незаконными в судебном порядке.

в) Воздействие положений административного регламента на предпринимательскую деятельность носит разрешительно-ограничительный характер: с

одной стороны, незаконное сокращение срока рассмотрения заявления до 13 рабочих дней (п. 2.4 Регламента) и расширение перечня оснований для отказа (п. 2.8.2 Регламента) создают для бизнеса административные барьеры и повышают риск необоснованных отказов, что подтверждается судебной практикой 2024-2026 гг., в рамках которой кассационные суды направляют дела на новое рассмотрение ввиду отсутствия предусмотренных законом оснований для отказа (см. Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 05.08.2025 № 8а-16624/2025, Определение Верховного Суда РФ от 23.04.2025 № 306-ЭС25-218 по делу № А72-15352/2023, а также Обзор Верховного Суда РФ № 4 (2025), разъяснивший обязательность указания цели перевода и предоставления доказательств соответствия объекта градостроительным и техническим нормам), с другой стороны, сама процедура перевода помещений позволяет инвесторам легализовать коммерческое использование объектов (см. Постановление Арбитражного Суда СЗО от 04.02.2025 № Ф07-18962/2024 по делу № А21-1841/2024, а также Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.08.2025 № 18-КАД25-32-К4, где подтверждена правомерность отказа в переводе при отсутствии отдельного изолированного доступа к переводимому помещению), что требует от заявителя-бизнесмена тщательной подготовки документов и указания конкретной цели использования помещения для минимизации рисков отказа.

г) Вопреки заявленной цели государственного регулирования по упорядочиванию перевода помещений, положения административного регламента создают значительные и трудно преодолимые административные барьеры для предпринимателей. Ключевым из них является требование получить 100% согласие всех собственников смежных помещений, а также согласие большинства собственников всего многоквартирного дома в случаях, затрагивающих общее имущество. Этот барьер, подтвержденный данными Росреестра, имеет тяжелые последствия: в 2025 году количество квартир, успешно сменивших статус на нежилые, сократилось на 31% по сравнению с предыдущим годом и составило лишь 6,8 тыс. по всей России.

Столь низкая результативность при высоких издержках на получение согласий делает процедуру практически нереализуемой, что не только не оправдано целями защиты прав жильцов, но и прямо противоречит задачам развития предпринимательской и инвестиционной активности.

Исполнительный директор Курского
регионального отделения Общероссийской
общественной организации «Деловая Россия»

И.С. Волкова