

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 ноября 2019 года Санкт-Петербург

Калининский районный суд города Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Кольцовой А.Г.,
при секретаре Мелконян Л.Т.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Губановой Виолетты Валентиновны к Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о признании незаконным и отмене постановления,
установил:

Губанова В.В. обратилась в Калининский районный суд города Санкт-Петербурга с иском к Администрации МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о признании незаконным и отмене постановления администрации от 03.06.2019 №276 об отмене постановления администрации. Свои требования мотивировала тем, что является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, Европейский пр., д. 14, корп. 6, пом. 137-Н.

Постановлением главы администрации МО от 14.08.2018 № 504 предоставлено разрешение на перевод жилого помещения в нежилое. Во исполнение проекта перепланировки, представленного администрации истцом произведены работы по обустройству отдельного входа.

Управлением Росреестра ЛО 24.05.2019 года внесена запись в ЕГРП о регистрации права собственности на нежилое помещение 137-Н в доме 14 корп. 6 по Европейскому проспекту в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области. Протокол общего собрания собственников административный истец предоставил, между тем указанный протокол с учетом направленного в адрес администрации МО заявления собственников жилых помещений не мог быть расценен административным ответчиком.

В судебном заседании представитель административного истца поддержал заявленные требования в полном объеме по мотивам, указанным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика в судебное заседание не явился, возражений не представил.

Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

В силу ст. 150 Кодекса административного судопроизводства РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в административном деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В судебном заседании установлено, что постановление главы Администрации МО «Заневское городское поселение» от № 504 принадлежащее Губановой В.В. жилое помещение по адресу: <адрес>, было переведено в нежилое помещение в соответствии с заявлением собственника для использования под магазин промышленных товаров.

При этом, Губанова В.В., являясь собственником вышеуказанного помещения, обратилась в Администрацию МО с заявлением о согласовании переустройства и (или) перепланировки указанного жилого помещения с целью последующего перевода в нежилое помещение, представив проект перепланировки.

Постановлением главы Администрации МО проект перепланировки жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, с целью перевода в нежилое помещение, был согласован.

Впоследствии Губанова В.В. обратилась в Администрацию МО с заявлением о переводе жилого помещения по адресу: <адрес>- в нежилое помещение.

Постановлением главы администрации МО «Заневское городское поселение» от 14.08.2018 № 504 жилое помещение переведено в нежилое помещени.

В соответствии с ч. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно положениям ст. ст. 290, 291 Гражданского кодекса РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, другое оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

В соответствии с требованиями ст. 246, ст. 247 Гражданского кодекса РФ распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу ст. 14 Жилищного кодекса РФ к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений.

Согласно ч. 1 ст. 7 п. 1 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 – ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений осуществляются органами местного самоуправления.

Статья 22 Жилищного кодекса РФ содержит условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

В соответствии с ч. 2, ч. 3 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или

выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет: заявление о переводе помещения; правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Согласно ч. 2.1 ст. 23 Жилищного кодекса РФ, заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4 части 2 статьи 23 ЖК РФ, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 23 ЖК РФ. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе: правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

В силу ч. 3 ст. 23 Жилищного кодекса РФ, орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса РФ.

Администрация Муниципального образования на основании заявления о переводе жилого помещения в нежилое помещение и представленных документов разрабатывает и направляет проект распоряжения о переводе (далее - Проект распоряжения) с приложением соответствующих документов на согласование в Жилищный комитет.

Согласно п. 2 Положения, Жилищный комитет в пятидневный срок с момента поступления на рассмотрение проекта распоряжения согласовывает проект распоряжения либо готовит и направляет в администрацию мотивированное заключение.

Административный регламент предоставления администрациями районов государственной услуги по осуществлению в установленном порядке по согласованию с Жилищным комитетом перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, регулирует отношения, возникшие между заявителем и администрацией района в сфере предоставления государственной услуги по согласованию с Жилищным комитетом перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

В силу п. 2.3 Административного регламента, результатом предоставления государственной услуги является издание администрацией района распоряжения о переводе и направление заявителю уведомления о переводе либо об отказе в переводе.

В соответствии с разделом III Административного регламента, при предоставлении государственной услуги осуществляются следующие административные процедуры: прием заявления и документов, необходимых для предоставления государственной услуги; подготовка проекта распоряжения администрации района о переводе и направление проекта распоряжения о переводе на согласование в Жилищный комитет и КГИОП (в случае если помещение является или расположено в здании, являющемся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, и для обеспечения использования помещения в соответствии с назначением требуется выполнить его перепланировку или переустройство) или направление (выдача) заявителю уведомления об отказе в переводе; издание распоряжения о переводе, направление заявителю уведомления о переводе либо направление заявителю уведомления об отказе в переводе.

Согласно п. 3.4.3.1 Административного регламента, должностное лицо администрации в случае согласования проекта распоряжения Жилищным комитетом, КГИОП (в случае если переводимое помещение является или расположено в здании, являющемся объектом (выявленным объектом) культурного наследия) обеспечивает издание администрацией района распоряжения о переводе.

В силу п. 3.4.3.2 Административного регламента, должностное лицо администрации в случае поступления мотивированного отказа в согласовании проекта распоряжения о переводе, осуществляет подготовку уведомления об отказе в переводе, которое направляется заявителю.

В соответствии с постановлением главы Администрации МО «Заневское городское поселение» от 14.08.2018 № 504 согласован проект о переводе жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>.

Таким образом, администрацией МО «Заневское городское поселение» при издании постановления от 14.08.2018 №504 «О переводе жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в нежилое помещение» был соблюден порядок, предусмотренный действующим законодательством.

Кроме того, в силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме путем его реконструкции. Частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе: принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта; принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен статьей 45 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Как следует из пояснений представителя административного истца в многоквартирном доме по адресу <адрес> отсутствуют жилые помещения, находящиеся в собственности МО, в связи с чем администрация МО «Заневское городское поселение», в силу Положения об администрации, не наделена полномочием принимать участие в общем собрании собственников данного многоквартирного дома.

Собственником квартиры №, расположенной в доме по адресу: <адрес>, при предоставлении на согласование проекта перепланировки указанного жилого помещения с целью его последующего перевода в нежилое помещение, также был представлен протокол внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская <адрес>, в соответствии с которым рассмотрен вопрос в части устройства отдельного входа в помещение квартиры № из окна в стене здания, в соответствии с проектом перепланировки, использование части земельного участка для обустройства крыльца и пешеходной дорожки на прилегающем земельном участке, с учетом дальнейшего благоустройства территории.

При этом, администрация МО «Заневское городское поселение» не наделена полномочиями по осуществлению проверки указанного протокола внеочередного общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

Таким образом, суд считает, что поскольку решение общего собрания в части устройства отдельного входа в помещение квартиры № из окна в стене здания, в соответствии с проектом перепланировки, использование части земельного участка для обустройства крыльца и пешеходной дорожки на прилегающем земельном участке, с учетом дальнейшего благоустройства территории не было оспорено, является действующим, администрация в рамках своей компетенции согласовала соответствующую перепланировку.

Решение о переводе жилого помещения в нежилое принято административным ответчиком в рамках компетенции на основании представленных заявителем документов.

Оценивая доказательства в их совокупности, суд считает, что отсутствовали основания для отмены постановления главы администрации Калининского района от 14.08.2018 № 504 «О переводе жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в нежилое помещение».

В силу части 7 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании части 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Исходя из изложенного орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им ненормативный правовой акт в случае выявления его противоречия закону. В свою очередь, отменяющий акт органа местного самоуправления должен соответствовать закону, то есть быть обоснованным и не нарушать законных прав граждан и организаций. При этом реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов.

Более того, решения органов местного самоуправления в сфере имущественных отношений должны быть предсказуемыми, обоснованными, исключая произвольность и возможность злоупотреблений, о чем упоминается в пункте 3.3 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 30 марта 2012 года N 9-П.

Принимая оспариваемое постановление об отмене постановления о отмене постановления главы Администрации МО «Заневское городское поселение» от 14.08.2018 № 504, администрация фактически возвратила спорное нежилое помещение, находящееся в частном жилищном фонде (в собственности Губановой В.В.), в жилищный фонд, зарегистрированный в Росреестре Ленинградской области, что нельзя признать законным.

При установленных обстоятельствах суд полагает постановление главы администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Гердиева А.В. № 276 от 03.06.2019 «Об отмене постановления администрации» незаконным и подлежащим отмене.

Руководствуясь ст. 177 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

Решил:

Требования Губановой Виолетты Валентиновны к Администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о признании незаконным и отмене постановления главы администрации муниципального образования «Заневского городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Гердиева А.В. № 276 от 03.06.2019 «Об отмене постановления администрации» удовлетворить.

Признать незаконным и отменить постановление главы администрации муниципального образования «Заневского городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Гердиева А.В. № 276 от 03.06.2019 «Об отмене постановления администрации».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Калининский районный суд города Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Решение в окончательной форме принято 08.11.2019.