

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8/2008

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Арбитражный суд Вологодской области

Решение

Дело № А13-511/2008

г. Вологда, 14 марта 2008 г.

Резолютивная часть решения объявлена 12 марта 2008 г. Полный текст решения изготовлен 14 марта 2008 г.

Арбитражный суд Вологодской области в составе: председательствующего Хвостова Е.А., судей Кудина А.Г., Парфенюка А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Макаренковой М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению прокурора Вологодской области к мэрии г. Череповца о признании пункта 3.3 Порядка оформления проектов (проектной документации) по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, утвержденного постановлением мэра г. Череповца от 28.02.2007 № 740, не соответствующим закону и недействующим,

при участии представителей:

прокурора — Белоусовой З.С., старшего прокурора, по удостоверению № 139801;

мэрии г. Череповца — Комлевой Н.Н., ведущего специалиста, по доверенности от 03.01.2008;

УСТАНОВИЛ:

прокурор Вологодской области (далее — прокурор) обратился в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании не соответствующим закону и недействующим пункта 3.3 Порядка оформления проектов (проектной документации) по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, утвержденного постановлением мэра г. Череповца от 28.02.2007 № 740. В обоснование своих требований указывает на несоответствие оспариваемого пункта статьям 12, 14, 23, 24, 26, 27 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьям 16, 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Мэрия г. Череповца в отзыве на заявление не согласилась с требованиями прокурора и просила отказать в удовлетворении заявленных требований.

Исследовав доказательства по делу, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, суд считает требования прокурора области подлежащими удовлетворению.

Об оспаривании нормативного правового акта

В соответствии со статьей 78 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 131-ФЗ) решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан, решения и действия (бездействия) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут быть обжалованы в суд или арбитражный суд в установленном законом порядке.

Как следует из материалов дела, постановлением мэра г. Череповца от 28.02.2007 № 740 «Об осуществлении перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое» утвержден Порядок оформления проектов (проектной документации) по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Указанное постановление является нормативным правовым актом, которое содержит правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц и рассчитанные на неоднократное применение. Постановление в действующей редакции опубликовано в газете «Речь» от 22.03.2007 № 51.

Постановлениями мэра г. Череповца от 27.06.2007 № 2295 и от 01.10.2007 № 3326 в Порядок оформления проектов (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки при осуществлении перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое (далее — Порядок) внесены изменения. Указанные постановления опубликованы в газете «Речь» от 05.07.2007 № 123 и от 11.10.2007 № 51.

В разделе 3 указанного Порядка установлены требования, предъявляемые к проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки при переводе жилого помещения в нежилое. В соответствии с пунктом 3.3 Порядка проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки должен содержать техническое решение организации и обустройства парковочных площадок для автотранспорта.

Согласно пункту 10 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. К полномочиям органов местного самоуправления пунктами 6, 7 статьи 14 ЖК РФ отнесено принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и согласование переустройства и перепланировки жилых помещений.

Статьей 17 Федерального закона № 131-ФЗ установлены полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения, в перечень которых также не входит установление условий и требований к проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки при переводе жилого помещения в нежилое.

Следовательно, постановление мэра г. Череповца в части установления требования по включению в проект переустройства и (или) перепланировки жилого

помещения технического решения организации и обустройства парковочных площадок для автотранспорта принято с превышением полномочий органов местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу части 2 статьи 23 ЖК РФ 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 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). В соответствии с частью 3 указанной статьи орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме документов, установленных частью 2 статьи 23 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 26 ЖК РФ для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

Об оспаривании нормативного правового акта

- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

В силу части 3 статьи 26 ЖК РФ орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме документов, установленных частью 2 указанной статьи.

Статьями 24, 27 ЖК РФ установлены случаи отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение и отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Одним из перечисленных в указанных статьях случаев является несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Таким образом, вышеуказанным законодательством установлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение, переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, и исчерпывающий перечень случаев отказа в удовлетворении соответствующих заявлений. При этом указанным законодательством и органами государственной власти Российской Федерации, к компетенции которых относится определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений, не установлено, что проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должен содержать техническое решение организации и обустройства парковочных площадок.

Доводы мэрии г. Череповца о том, что требование об устройстве парковочных площадок для автотранспорта установлено в целях сохранения благоустройства города в рамках полномочий органов местного самоуправления, установленных пунктом 25 части 1 статьи 16 Федерального закона № 131-ФЗ, и в соответствии с Правилами благоустройства и содержания территории г. Череповца, утвержденными постановлением Череповецкой городской Думы от 27.05.2003 № 54, являются необоснованными, так как действующее законодательство не устанавливает, что собственник жилого помещения при переводе жилого помещения в нежилое должен проводить работы по благоустройству города в виде организации и обустройства парковочных площадок для автотранспорта.

Ссылка мэрии г. Череповца на то, что в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при переводе жилого помещения в нежилое собственник должен представлять схему планировочной организации земельного участка с обозначением подъездов и проходов к объекту, не может быть принята судом во внимание, так как указанная норма регламентирует порядок выдачи разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство — это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства); реконструкция — изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее — этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. Понятие же переустройства и перепланировки жилого помещения изложено в статье 25 ЖК РФ, согласно которой переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения; перепланировка жилого помещения — изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Следовательно, переустройство и перепланировка жилого помещения в отличие от строительства, реконструкции и капитального ремонта имеют разные понятия, назначение и правовую регламентацию. В случае если при переводе жилого помещения в нежилое планируется проведение реконструкции объекта капитального строительства, то проектирование должно производиться в порядке, предусмотренном статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, оспариваемый пункт Порядка принят мэрией г. Череповца с превышением полномочий органов местного самоуправления, не соответствует федеральному законодательству и нарушает право на свободное использование имущества для предпринимательской деятельности.

В связи с удовлетворением требований прокурора в полном объеме и в соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина подлежит взысканию с мэрии г. Череповца.

Руководствуясь статьями 110, 167, 170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Об оспаривании нормативного правового акта

РЕШИЛ:

признать пункт 3.3 Порядка оформления проектов (проектной документации) по переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, утвержденное постановлением мэра г. Череповца от 28.02.2007 № 740 (в редакции постановлений мэра г. Череповца от 27.06.2007 № 2295, от 01.10.2007 № 3326), не соответствующим статьям 14, 23, 24, 26, 27 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьям 16, 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и недействующим.

Взыскать с мэрии г. Череповца в федеральный бюджет госпошлину в размере 2000 руб.

Решение суда вступает в законную силу немедленно и может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

*Председательствующий Е.А. Хвостов
Судьи А.Г. Кудин, А.В. Парфенюк*