

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 26 августа 2020

по делу № 33а-2750/2020

Судебная коллегия по административным делам Калининградского областного суда в составе: Председательствующего Струковой А.А. судей Быстровой М.А., Шубина Д.В. при секретаре Худоба О.В. рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по апелляционной жалобе К.....а Р.В. на решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 13 января 2020 года, которым административное исковое заявление К.....а Р.В. к администрации МО «Зеленоградский городской округ» о признании отказа в переводе части жилого дома в нежилое помещение незаконным, понуждении устранить нарушение права, оставлено без удовлетворения.

Заслушав доклад судьи Быстровой М.А., объяснения представителя К.....а Р.В. – Золотарева М.Ю., поддержавшую доводы жалобы, возражения на жалобу представителя администрации МО «Зеленоградский городской округ» Терешковой О.В., судебная коллегия,

УСТАНОВИЛА:

К..... Р.В. обратился в суд с иском к администрации МО «Зеленоградский городской округ», указав, что является собственником индивидуального жилого дома, площадью 272,2 кв.м. Дом расположен на земельном участке с кадастровым № категория земель - земли населенных пунктов, для обслуживания индивидуального жилого дома, площадью 1000 кв.м.

С целью перевода части жилого дома в нежилое помещение, истец в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления произвел в жилом доме перепланировку и переустройство в цокольном этаже, которые были введены в эксплуатацию.

25.09.2019 истец через своего представителя обратился в администрацию МО «Зеленоградский городской округ» по вопросу перевода цокольного этажа индивидуального жилого дома <адрес>, в нежилой фонд для дальнейшего использования под магазин.

23.10.2019 администрацией МО «Зеленоградский городской округ» был дан ответ об отказе К..... Р.В. в переводе цокольного этажа индивидуального жилого дома <адрес> из жилого фонда в нежилой фонд.

Считает отказ административного ответчика незаконными, направленными на нарушении Конституционных прав истца по следующим основаниям.

В ходе перепланировки жилого дома произошло выделение цокольного этажа в отдельное помещение, доступ в которое осуществляется без использования помещений, обеспечивающих доступ в жилые помещения. То есть в настоящее время цокольный этаж не является частью жилого помещения. В настоящее время цокольный этаж не используется в качестве места его постоянного проживания. Перевод жилого помещения в нежилое имеет целью развития инфраструктуры муниципального образования пос. Кумачево. В данном помещении истец планирует размещение магазина для продажи товаров и оказания услуг покупателям. В настоящее время после перепланировки, цокольный этаж отвечает требованиям ст. 22 ЖК РФ и Решению Зеленоградского Совета депутатов от 12.04.2005 № 46. Статья 24 ЖК РФ предусматривает основания к отказу в переводе в нежилое помещения. Оспариваемый истцом ответ не содержит указания на основания, предусмотренные ст. 24 ЖК РФ. Истец полагает, что собственнику в соответствии со ст. 209 ГК РФ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Просит суд признать отказ администрации МО «Зеленоградский городской округ» от 23.10.2019 года незаконным и обязать администрацию устранить нарушения прав и законных интересов истца.

Судом вынесено решение, изложенное выше.

В апелляционной жалобе представитель административного истца Золотарев М.Ю. просит решение суда отменить, ссылаясь на его незаконность и необоснованность, при этом продолжает настаивать на том, что в ходе перепланировки жилого дома произошло выделение цокольного этажа в отдельное помещение, доступ в которое осуществляется без использования помещений, обеспечивающих доступ в жилые помещения. В настоящее время цокольный этаж не является частью жилого помещения, не используется в качестве места его постоянного проживания. Перевод жилого помещения в нежилое имеет целью развития инфраструктуры муниципального образования пос. Кумачево, разместить магазин.

К..... Р.В. в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, извещен надлежащим образом, с заявлением об отложении рассмотрения жалобы не обращался, с учетом положений ст. 150 и ст. 307 КАС РФ судебная коллегия пришла к выводу о возможности рассмотреть дело в его отсутствие.

Проверив законность и обоснованность решения, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия полагает решение подлежащим отмене.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что отказ уполномоченного органа местного самоуправления - администрации МО «Зеленоградский городской округ» о переводе жилого помещения цокольного этажа в доме в нежилое соответствует закону, поскольку перевод части помещений индивидуального жилого дома истца в нежилые повлечет нарушение ст. 22 ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности, которые запрещают осуществлять перевод жилого помещения в нежилое помещение, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования

помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Кроме того, полагает, что будут нарушены нормы земельного законодательства, связанные с целевым использованием земельного участка.

С такими выводами судебная коллегия не может согласиться по следующим основаниям.

Согласно п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое установлены ст. 22 - 23 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 23 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности (ч. 1 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 (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 24 ЖК РФ отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае: 1) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 настоящего Кодекса документов; 2) представления документов в ненадлежащий орган; 3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения; 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Частью 2 ст. 24 ЖК РФ установлено, что решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 данной статьи.

Из материалов дела усматривается, что К.....у Р.В. на праве собственности принадлежит индивидуальный жилой дом <адрес> площадью 284,8 кв.м, а также земельный участок площадью 1000 кв.м, из земель населенных пунктов – для обслуживания данного индивидуального жилого дома, с №, расположенного по тому же адресу.

Административный истец, обладая правом собственности на жилое помещение, обратился с заявлением о переводе помещения цокольного этажа из жилого помещения в нежилое в надлежащий полномочный орган, в надлежащем порядке, представив пакет документов, предусмотренных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ.

Оспариваемым ответом административному истцу отказано в переводе помещения цокольного этажа из жилого в нежилое в связи с несоблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности.

06.12.2018 через МФЦ К..... Р.В. обратился в администрацию МО «Зеленоградский городской округ» с заявлением о согласовании ему перепланировки и переустройства жилого дома в соответствии с представленным проектом.

Постановлением администрации МО «Зеленоградский городской округ» № 2881 от 17.12.2018 К.....у Р.В. согласовано проведение перепланировки и переустройства в соответствии с представленным проектом.

Представленный проект, подготовленный ООО «РФ-Групп» предусматривал цель перепланировки и переустройства перевод помещения цокольного этажа из жилого в нежилое. Для чего необходимо было произвести работы по демонтажу раковины и монтажу перегородок, дверного проема и сантехнического оборудования.

При этом из пояснительной записки к проекту следует, что целью намечаемой деятельности является перепланировка и переустройство индивидуального жилого дома с последующим переводом помещения цокольного этажа из жилого в нежилое.

Вследствие работ по перепланировке и переустройству индивидуального жилого дома выполнен перевод помещения на цокольном этаже из жилого в нежилое. В результате образовалось два объекта: цокольный этаж нежилые помещения 99,7 кв.м., и жилые помещения 185,1 кв.м.

Согласно заключению кадастрового инженера учет изменений связан с внесением изменений обусловленных проведенной перепланировкой и переустройством индивидуального жилого дома.

Технический план подготовлен на основании проекта, постановления о согласовании перепланировки и переустройства, Акта приемочной комиссии, включенных в состав приложений. Перепланировка и переустройство коснулись только цокольного этажа дома. Планы остальных этажей зданий не изменились,

однако площадь здания пересчитана в соответствии с приказом Минэкономразвития России № 90 от 01.03.2016 года.

06.02.2019 приемочной комиссией администрации МО «Зеленоградский городской округ» был составлен акт, согласно которому предъявленный к приемке объект имеет следующие технические показатели - было: 272,2 кв.м, стало: 284,8 кв.м, и принято решение о приемке к эксплуатации данного объекта.

Постановлением администрации МО «Зеленоградский городской округ» № 220 от 12.02.2019 утверждено решение приемочной комиссии по приемке работ по переустройству и перепланировке принадлежащего К..... Р.В. индивидуального жилого дома, дом принят в эксплуатацию с общей площадью 284,8 кв.м.

Таким образом, в результате осуществления проекта перепланировки и переустройства, которая была принята и введена в эксплуатацию административным ответчиком, образовалось два самостоятельных объекта: цокольный этаж с нежилыми помещениями и жилые помещения, которые могут эксплуатироваться самостоятельно, соответственно, доступ в цокольный этаж осуществляется без использования помещений, обеспечивающих доступ в жилые помещения, условия перевода, предусмотренные п. 2 ст. 22, ст. 24 Жилищного кодекса Российской Федерации, истцом не нарушены.

В связи с этим отказ администрации МО «Зеленоградский городской округ» по указанным основаниям является незаконным.

Согласно части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГрК РФ) градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 4 указанной нормы земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если: виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования; их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция, перепланировка и переустройство существующего объекта недвижимости, а также строительство нового объекта недвижимости, прочно связанного с указанным земельным участком, могут осуществляться только в соответствии с установленным градостроительным регламентам.

Из материалов дела следует, что занятый указанный выше индивидуальным жилым домом земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для обслуживания индивидуального жилого дома, общая площадь 1000 кв. м, адрес объекта: Калининградская область, Зеленоградский район, пос.Кумачево, ул. Озерная, 3а принадлежит К..... Р.В. на праве собственности, о чем следует из выписки ЕГРН(л.д. 81-82).

Согласно выписке из Правил землепользования и застройки МО «Переславское сельское поселение», утвержденных решением Совета депутатов от 21.12.2010 года № 20 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Переславское сельское поселение» (в редакции решений от 09.06.2012 №84; от 25.03.2014 № 146, от 23.04.2014 № 150, от 21.10.2014 № 160), с внесением изменений, утвержденными решением районного Совета депутатов от 19.08.2015 года № 280 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Переславское сельское поселение», земельный участок с кадастровым № по <адрес> расположен в зоне 1 ЖЗ 0410 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами повышенной комфортности»; индивидуальные жилые дома, индивидуальные блок-квартиры, объекта торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования) являются основным видом использования зоны 1ЖЗ 0410 (л.д.87).

Таким образом, размещение объектов торговли в зоне 1ЖЗ-4 предусмотрены.

Из представленного административным истцом проектного предложения следует, что помещение под магазин находится в цокольном этаже дома и составляет 99,7 кв.м. В результате перепланировки и переустройства образовалось два самостоятельных объекта: цокольный этаж нежилые помещения 99,7 кв.м. и жилые помещения 185,1 кв.м.

Таким образом, вид использования объекта недвижимости, вследствие перевода жилых помещений, не противоречит основным видам разрешенного использования занятого этим объектом земельного участка, его размеры не превышают предельных значений, установленных градостроительным регламентом,

перепрофилирование жилых помещений при переводе их в нежилые не представляет опасности для жизни или здоровья человека, не нарушает требования ст. 22 ЖК РФ.

Поскольку административным истцом соблюдены требования ст.22, ст.24 Жилищного кодекса РФ и представлены все предусмотренные законодательством документы, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии достаточных оснований у административного ответчика к принятию решения об отказе в переводе цокольного этажа индивидуального жилого дома №3а по ул. Озерной в п.Кумачево Зеленоградского района Калининградской области из жилого фонда в нежилой фонд.

С учетом изложенного решение суда об отказе в удовлетворении требования об оспаривании соответствующего ответа администрации МО «Зеленоградский городской округ» от 23.10.2019 года не может быть признано законным и обоснованным, оно подлежит отмене с вынесением нового решения которым признать незаконным отказ администрации МО «Зеленоградский городской округ» от 23.10.2019 года № 6484/01-23 в переводе цокольного этажа в индивидуальном жилом доме из жилого в нежилой фонд.

В качестве способа восстановления нарушенного права К..... Р.В.. (п. 1 ч. 3 ст. 227 КАС РФ) судебная коллегия считает необходимым обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» принять постановление в месячный срок о переводе помещения площадью 99,7 кв.м. в жилом доме площадью 284,8 кв.м. с кадастровым № в нежилое помещение.

Руководствуясь ст.ст.309, 310-311 КАС РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 13 января 2020 года отменить и вынести новое решение, которым административный иск К.....а Р.В. к администрации МО «Зеленоградский городской округ» об оспаривании отказа в переводе части жилого дома в нежилое помещение незаконным, удовлетворить.

Признать незаконным отказ администрации МО «Зеленоградский городской округ» от 23.10.2019 г. о переводе жилого помещения в жилом доме в нежилое помещение незаконным.

Обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» принять постановление в месячный срок о переводе помещения площадью 99,7 кв.м. в жилом доме общей площадью 284,8 кв.м. с кадастровым № в нежилое помещение.

Председательствующий:

Судьи: