|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Описание: Описание: Герб_2004****Администрация Нефтеюганского района****ЮРИДИческий комитет**3 мкр., 21 д., г.Нефтеюганск,Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,Тюменская область, 628309Телефон: (3463) 29-00-27; факс: 22-04-04E-mail: komurist@admoil.ru [http://www.admoil.ru](http://www.admoil.ru/)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | № |  |
| На № |  |  |  |

 | Директору МКУ «Управление по делам администрации Нефтеюганского района»Губатенко А.В. |
|  |  |  |  |  |  |
| О размещении на сайтеПросим разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Нефтеюганского района в разделе «О правоприменительной практике» информацию по правоприменительной практике по результатам вступивших в законную силу в 3 квартале 2021 года решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления других муниципальных образований согласно приложению.В электронном виде график направлен на адрес электронной почты nazarenkoiv@admoil.ruПриложение: на 6 л. в 1 экз.Председатель комитета Н.В. Кузьмина  |
|  |  |  |

Шипкова Екатерина Ивановна,

Юридический комитет администрации

Нефтеюганского района,

главный специалист аналитико-

договорной работы,

8(3463)220404, ShipkovaEI@admoil.ru

|  |
| --- |
| Приложение к письмуот 28.10.2021 № 18-исх- |

Информация

по правоприменительной практике по результатам вступивших в законную силу в 3 квартале решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления других муниципальных образований

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 31.08.2021 по делу № А19-12744/2021 бездействия Администрации города Иркутска, связанные с уклонением от осуществления муниципального жилищного контроля по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ДомСервис» от 22.04.2021 № 251 о выдаче собственникам жилых помещений предписаний о приведении самовольно переустроенного и перепланированного помещения в прежнее состояние признаны незаконными.

Из материалов дела следует, что ООО «ДомСервис» обратилось в Администрацию города Иркутска с заявлением от 22.04.2021 № 251 о выдаче собственникам жилых помещений, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Мельничная, д. 2, корп. 2, Михайловой О.В., Сковородиной Т.А., Пугачеву М.В. и Мельникову В.О. предписаний о приведении самовольно переустроенных и перепланированных помещений в прежнее состояние – демонтаже кладовых помещений.

Письмом от 28.05.2021 № 304-70-1964/21 за подписью заместителя мэра – председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска обществу разъяснено об отсутствии у Комитета полномочий на выдачу предписаний, поскольку помещения, занятые собственниками квартир в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Мельничная, д. 2, корп. 2, относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД.

В связи с тем, что по заявлению общества Администрацией города Иркутска какое-либо правовое решение не было принято, проверка не проведена, предписания не выданы, заявитель обратился в суд.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02.10.2018 № 1 многоквартирный дом № 2/2 по ул. Мельничной в г. Иркутске находится в управлении ООО «ДомСервис».

В указанном доме собственниками ряда квартир, расположенных на 3, 5, 7 и 8 этажах, произведено обустройство кладовых, а именно: установлены металлические двери в коридорах (лифтовых холлах) с возведением перегородок.

Из обращения управляющей компании в адрес Администрации следует, что собственниками ряда квартир МКД № 2/2 по ул. Мельничной в г. Иркутске произведена перепланировка своих жилых помещений, поскольку в результате такой перепланировки произошло расширение жилой площади квартир за счет вспомогательных помещений, т.е. коридоров и лифтовых холлов 3, 5, 7 и 8 этажей. Соответственно, вследствие перепланировки произошло уменьшение размера общего имущества в доме.

В подтверждение своих доводов заявитель представил технический паспорт на жилое здание, поэтажные планы, фотоматериалы, а также постановление Отдела надзорной деятельности и профилактической работы г. Иркутска ГУ МЧС России по Иркутской области от 19.05.2021 № 2-13-373, согласно которому ООО «ДомСервис» привлечено к административной ответственности по части 1 статьи 20.4 КоАП РФ в виде предупреждения.

Как следует из текста постановления от 19.05.2021 № 2-13-373, нарушение требований пожарной безопасности, выявленное надзорным органом в результате выезда и визуального осмотра мест общего пользования в подъезде многоквартирного дома по адресу: г. Иркутск, ул. Мельничная, д. 2/2, выразилось в том, что на объекте защиты на путях эвакуации в коридоре и лифтовых холлах допущено размещение кладовых, а именно, на 3, 5, 7 и 8 этажах.

Из материалов фотофиксации следует, что на каждом из указанных этажей МКД расположены конструкции в виде огороженных помещений с дверями, данные конструкции являются образованными кладовыми, доступ к которым имеет собственник соответствующей квартиры.

Исходя из доводов, изложенных в оспариваемом письме от 28.05.2021 № 304- 70-1964/21 за подписью заместителя мэра – председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска, заместитель мэра полагал, что у Администрации г. Иркутска отсутствуют правовые основания для выдачи предписания собственникам квартир ввиду того, что ими занято общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Между тем, данные доводы суд нашел не состоятельными по следующим основаниям.

В результате установки перегородок и дверей в них действительно произошло уменьшение размера общего имущества, однако, одновременно с этим произошло изменение площади и конфигурации конкретного жилого помещения, следовательно, произошла его перепланировка.

Согласно части 2 статьи 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в доме с заявлением в орган, осуществляющий согласование, обращается собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (часть 2 статьи 26 ЖК РФ).

В силу статьи 29 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме при отсутствии решения о согласовании органа, осуществляющего согласование, являются самовольными (часть 1), а обязанность привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленными органом, осуществляющим согласование, возложена на лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме (части 2, 3).

Согласно части 4 статьи 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Согласно части 5 статьи 29 ЖК РФ, если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок, при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, решение суда в отношении собственника помещения в многоквартирном доме о продаже такого помещения с публичных торгов или нанимателя жилого помещения по договору социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора принимается по иску органа, осуществляющего согласование.

Таким образом, предписание о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние должно выдаваться собственнику или нанимателю указанного помещения органом, осуществляющим согласование, что следует также из Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018 (пункт 11).

Согласно правовой позиции Верховного Суда, изложенной в определении от 22.09.2020 №307-ЭС19-13837, следует, что если в результате установки металлических дверей в коридорах (лифтовых холлах) произошло уменьшение размера общего имущества в доме, то обязанность привести помещения в прежнее состояние жилищным законодательством возложена на собственников или нанимателей помещений, производивших перепланировку, органом, осуществляющим согласование перепланировки.

Управляющая организация не может нести такую обязанность (по демонтажу), поскольку она возложена на лиц, производивших перепланировку.

Таким образом, выдача предписаний о приведении таких помещений в прежнее состояние возложена на орган, осуществляющий согласование перепланировки в соответствии со статьей 29 ЖК РФ.

В обращении ООО «ДомСервис» прямо изложены факты относительно нарушений порядка осуществления перепланировки помещений в многоквартирном доме.

 В силу пункта 26 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения муниципального, городского округа относятся, в том числе, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

Ответчиком по делу не представлено каких-либо доказательств, подтверждающих обстоятельства, послужившие основанием для выводов об отсутствии у Администрации г. Иркутска правовых оснований для выдачи предписаний (рекомендаций) собственникам квартир, осуществившим перепланировку.

Доказательств принятия мер по устранению нарушений, о которых заявляла управляющая компания в своем обращении, ответчиком также не представлено.

 В настоящем случае согласование перепланировки жилых помещений осуществляет Администрация города Иркутска в лице своих структурных подразделений (Административный регламент предоставления муниципальной услуги "Прием заявлений и выдача документов о согласовании (об отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме", утв. Постановлением администрации г. Иркутска от 13.04.2012 N 031-06-718/12 (ред. от 27.04.2021)), следовательно, как орган, осуществляющий согласование перепланировки помещений в МКД, именно Администрация обладает полномочия по выдаче предписаний (рекомендаций) собственникам квартир по демонтажу незаконно возведенных конструкций в случае установления признаков незаконной перепланировки.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что имеет место быть бездействие Администрации города Иркутска, связанное с уклонением от осуществления муниципального жилищного контроля, в том числе, в виде осмотра здания, по заявлению ООО «ДомСервис» от 22.04.2021 № 251 о выдаче собственникам жилых помещений, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. 9 Мельничная, д. 2, корп. 2, предписаний о приведении самовольно переустроенного и перепланированного помещения в прежнее состояние.

При таких обстоятельствах, судом заявленные требования Общества с ограниченной ответственностью «ДомСервис» удовлетворены, бездействие Администрации города Иркутска, связанное с уклонением от осуществления муниципального жилищного контроля по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ДомСервис» от 22.04.2021 № 251 о выдаче собственникам жилых помещений, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Мельничная, д. 2, корп. 2, предписаний о приведении самовольно переустроенного и перепланированного помещения в прежнее состояние признано незаконным.

Суд обязал Администрацию города Иркутска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества с ограниченной ответственностью «ДомСервис», взыскал с Администрации города Иркутска в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ДомСервис» расходы по уплате государственной пошлины.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Севастополя по делу №А84-2233/21 от 09.08.2021 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Док» ЛТД решение Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов за плату земельного участка признаны незаконными.

Исследовав доказательства по делу, суд пришел к выводам, что заявление ООО «Док» ЛТД подлежит удовлетворению, исходя из следующего.

ООО «Док» ЛТД на праве собственности принадлежит нежилое здание - универсальный склад, общей площадью 167,6 кв. м, расположенный по адресу: г. Севастополь, наб. Рыбпорта, д. 21/3-2, с кадастровым номером 91:02:004006:20 (номер и дата государственной регистрации: №91-91/001- 91/001/005/2016-465/1 от 29.02.2016).

Указанный объект капитального строительства находится в границах находящегося в государственной собственности города федерального значения Севастополя земельного участка площадью 266 кв. м, расположенного по адресу: г. Севастополь, по Набережной рыбпорта, 21/3, кадастровый номер 91:02:004006:23, с видом разрешенного использования - «строительная промышленность (код 6.6)».

26.08.2018 между Департаментом (арендодатель) и ООО «Док» ЛТД (арендатор) заключен Договор аренды земельного участка (далее – Договор), предметом которого выступает переданный в рамках договора аренды от 16.05.2007 (регистрационный №040765900115 от 26.06.2007) земельный участок с кадастровым номером 91:02:004006:23.

 Общество, руководствуясь подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в собственность без проведения торгов за плату» (далее – Административный регламент), утвержденного распоряжением Департамента от 19.01.2017 N 523-РДЗ, обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 266 кв. м, кадастровый номер 91:02:004006:23, в собственность без проведения торгов за плату.

 В ответ на указанное заявление общества, письмом от 24.03.2021 №ГУ-исх-2909/21 Департамент в соответствии с пунктом 1 статьи 39.16 ЗК РФ и подпунктом 1 пункта 2.9 Административного регламента отказал в предоставлении государственной услуги, указав на то, что заявителем не представлено доказательств, подтверждающих наличие обстоятельств, дающих право приобретения в собственность в порядке пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ земельного участка в размерах, значительно превышающих площадь зданий.

 Полагая, что указанное решение государственного органа является незаконным и подлежит признанию недействительным, ООО «Док» ЛТД обратилось в суд.

Одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено названной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 и пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, путем заключения договоров купли-продажи с собственниками зданий, сооружений либо помещений в них, расположенных на таких земельных участках, осуществляется без проведения торгов.

 Как установлено судом, ООО «Док» ЛТД является собственником нежилого здания с кадастровым номером 91:02:004006:20, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 91:02:004006:23, по адресу: г. Севастополь, Набережная рыбпорта, 21/3. В связи с чем, следует признать, что общество вправе требовать предоставления ему указанного земельного участка в собственность за плату и без проведения торгов.

 Порядок предоставления в собственность за плату земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.17 ЗК РФ.

Статья 39.16 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Пунктом 2.9 Административного регламента также установлен перечень оснований для отказа в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в собственность без проведения торгов за плату», который дублирует требования статьи 39.16 ЗК РФ.

Судом установлено, что ООО «Док» ЛТД, в соответствии с требованиями земельного законодательства, вправе требовать предоставления ему земельного участка с кадастровым номером 91:02:004006:23 в собственность за плату и без проведения торгов, поскольку он является собственником здания, расположенного на данном земельном участке.

 В связи с чем, следует признать, что оспариваемое решение Департамента об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов не соответствует требованиям земельного законодательства, нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, поскольку препятствует в реализации последним преимущественного права покупки земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему универсальный склад.

 При этом, по выводам суда, испрашиваемый заявителем земельный участок с кадастровым номером 91:02:004006:23 площадью 266 кв. м соответствует площади, необходимой для эксплуатации принадлежащего заявителю на праве собственности склада, общей площадью 167,6 кв. м. Иное Департаментом не доказано.

 Кроме того, согласно предоставленному обществом заключению специалиста (кадастрового инженера) от 24.02.2021 площадь земельного участка с кадастровым номером 91:02:004006:23 (266 кв.м.) является необходимой и достаточной для размещения и обслуживания нежилого здания, принадлежащего ООО «Док» ЛТД.

Иных оснований для отказа в предоставлении государственной услуги в оспариваемом решении Департамента не указано.

В силу изложенного, решение Департамента, содержащееся в письме от 24.03.2021 №ГУ-исх.-2909/21, признано судом незаконным, а заявленные требования удовлетворены.