

Сорокина Юлия, адвокат. Перевод жилого помещения в нежилое в настоящее время является очень востребованным, что неудивительно: экономическая выгода от использования коммерческого помещения может быть значительно выше, чем от использования квартиры той же площади. При этом не всегда органы администрации разрешают собственникам изменить режим принадлежащего им помещения. И это становится причиной судебных споров с неопределенной перспективой, так как судебная практика по обжалованию отказов весьма противоречива.

Гражданское и жилищное законодательство (ст. 288 ГК РФ и ст. 17 ЖК РФ) запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Однако при этом законодатель допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан. При этом в п. 3 ст. 288 ГК РФ указывается, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в соответствии с жилищным и градостроительным законодательством.

Судебная практика по данному вопросу сводится в основном к оспариванию отказов в переводе жилого помещения в нежилое либо к оспариванию положительных решений о переводе жилого помещения и присвоении ему статуса нежилого.

В январе 2013 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия рассмотрела апелляционную жалобу истца на решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ, которым искивые требования З.А.Г. оставлены без удовлетворения.

З.А.Г. обратился в суд к Комитету городского хозяйства Администрации г. Улан-Удэ о признании незаконным решения от 11.09.2012 о согласовании перепланировки и переводе квартиры N "...", расположенной по адресу: "...", принадлежащей Б.Е.Г., в нежилое помещение.

В обоснование искивых требований З.А.Г. пояснял, что ему принадлежит на праве собственности нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже того же дома. По мнению истца, Комитет городского хозяйства незаконно согласовал с Б.Е.Г. перевод квартиры, расположенной над нежилым помещением истца, в нежилое помещение и производство строительно-монтажных работ в соответствии с представленным проектом.

Данным проектом предусмотрено устройство дверного проема путем демонтажа подоконной части капитальной ограждающей стены, устройство входной группы и лестничного пролета с размещением входной группы на крыше существующего пристроя к зданию, являющегося собственностью истца, и лестничного пролета на прилегающем к дому земельном участке, являющемся общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, потому необходимо было согласие всех собственников помещений в доме на переустройство, что не было учтено при согласовании.

Позиция ответчика в ходе рассмотрения дела заключалась в том, что Комитетом 11.09.2012 по заявлению Б.Е.Г. в соответствии со ст. 23 ЖК РФ принято решение о согласовании перевода ее жилого помещения в нежилое помещение. Все необходимые

документы были представлены.

Проект был согласован в соответствии с законом, все правила соблюдены.

Представленная проектная документация была разработана проектной организацией, требования безопасности к несущим конструкциям были проверены.

Права собственников многоквартирного дома не были нарушены, поскольку Б.Е.Г. представила протокол общего собрания собственников помещений в доме. Решение общего собрания не оспорено истцом, Комитет же не вправе подвергать сомнению опросные листы, подписанные собственниками помещений. Земельный участок под жилым домом не является общим имуществом собственников многоквартирного дома, поскольку не сформирован, не поставлен на кадастровый учет.

Третье лицо - Б.Е.Г. с исковыми требованиями, так же как и ответчик, была не согласна. В своих возражениях пояснила, что в результате перевода в нежилое помещение не произошло присоединения общего имущества, потому согласие всех собственников не требовалось. Правом собственности на входную группу в помещение истец не обладает, так как права зарегистрированы только на помещение площадью 114,8 кв. м, в которое не входит входная группа. Земельный участок не сформирован и не поставлен на учет, поэтому не является общим имуществом собственников многоквартирного дома. Надежность и безопасность перепланировки подтверждаются актом проверки Республиканской службы государственной жилищной инспекции, вынесено решение об отсутствии нарушений.

В апелляционной жалобе истца указывалось на то, что выводы суда основаны на неправильном толковании действующего законодательства, не соответствующим фактическим обстоятельствам дела, а именно:

в силу ст. 247 ГК РФ, ст. 36, 40 ЖК РФ необходимым условием для разрешения перепланировки с организацией в фасадной стене дома дверного проема за счет демонтажа подоконных блоков, относящихся к общей долевой собственности, являлось получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вывод суда о том, что проект перепланировки спорного помещения не влечет реконструкцию или переустройство объекта капитального строительства, являлся ошибочным, по мнению истца. Проект перепланировки нежилых помещений предусматривает занятие части земельного участка, примыкающего к жилому дому, крыльцом со ступенями. Согласовав строительно-монтажные работы без учета мнения всех собственников помещений многоквартирного дома, Комитет фактически распорядился частью земельного участка, необходимого для эксплуатации жилого дома, что свидетельствует о нарушении прав указанных собственников как законных владельцев земельного участка.

Вывод суда о том, что согласие собственников помещений многоквартирного дома на использование земельного участка не требуется в случае, когда такой участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, являлся ошибочным.

Отказывая в удовлетворении апелляционной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия разъяснила, что указанные положения Жилищного кодекса РФ не предусматривают в качестве условия перевода жилого помещения в нежилое получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, такое согласие требуется в тех случаях, когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений, производимые в связи с переводом в нежилое помещение, невозможны без присоединения к ним части общего имущества в

многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40, ч. 3 ст. 36, п. 1, 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ). При рассмотрении дела было установлено, что Б.Е.Г. и З.А.Г. являются собственниками помещений в многоквартирном жилом доме N "..." по ул. "...": Б.Е.Г. на праве собственности принадлежит квартира N "..." на первом этаже дома, З.А.Г. - нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже дома. Решением Комитета городского хозяйства Администрации г. Улан-Удэ от 11.09.2012 Б.Е.Г. дано согласие на перевод жилого помещения в нежилое помещение и производство строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией.

Истец, обосновывая свои требования, указал, что решением о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения нарушаются его права как собственника помещений в многоквартирном доме, так как, по его мнению, затрагивается общее имущество дома: земельный участок и внешняя капитальная стена дома, на что должно быть получено согласие всех собственников помещений в доме. Между тем проектная документация, рассмотренная в суде апелляционной инстанции, предусматривает перепрофилирование жилого помещения под магазин промышленных товаров в пределах границ двухкомнатной квартиры площадью 42,4 кв. м, принадлежащей Б.Е.Г., с перепланировкой и переоборудованием помещения: демонтаж внутренних ненесущих перегородок с установкой новых перегородок, устройство входной двери размером "..." на месте существующего окна размером "...", входной группы на существующей входной группе цокольного этажа с установкой лестницы. Из указанного проекта видно, что все работы должны были быть произведены в пределах границ квартиры N "...", принадлежащей Б.Е.Г., доказательств того, что в результате перепланировки происходит уменьшение общего имущества многоквартирного дома, перечисленное в ст. 36 ЖК РФ, путем его присоединения к помещению Б.Е.Г., суду не было представлено.

Переустройство оконного блока в оконно-дверной не является реконструкцией, обстоятельств, предусмотренных ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, не усматривается. Доводы апелляционной жалобы о том, что входная группа в помещение, принадлежащее Б.Е.Г., расположена на земельном участке, владельцем которого являются собственники помещений в доме, не могут быть приняты во внимание. Земельный участок, на котором расположен дом, не сформирован в соответствии с порядком, установленным ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", следовательно, право собственности на него жильцов дома не возникло, в связи с чем согласия собственников помещений указанного дома для изменения статуса квартиры N "..." в указанном доме не требовалось.

Ссылки в жалобе на позицию, изложенную в п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", Судебной коллегией не были приняты, поскольку владельческой защите в порядке, установленном ст. 305 ГК РФ, подлежат права на земельный участок, на котором расположен жилой дом и который необходим для его эксплуатации, однако доказательств того, в каких границах мог быть сформирован земельный участок для эксплуатации жилого дома, суду не было представлено, а заявленные требования не основаны на ст. 305 ГК РФ.

В целом доводы апелляционной жалобы по существу повторяли позицию истца в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции, им судом дана надлежащая

правовая оценка, не согласиться с которой у Судебной коллегии оснований не имелось. По существу, требования истца связаны с нарушением прав в сфере ведения предпринимательской деятельности (невозможностью разместить рекламу и т.п.), а не с защитой права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома и основанием для признания незаконным решения органа местного самоуправления не являются.

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.

Перевод жилого помещения, расположенного на втором этаже жилого дома и выше, возможен только в случаях наличия отдельного входа или технической возможности сделать отдельный вход и только при использовании в нежилых целях помещения (помещений), расположенного непосредственно под переводимым помещением.

Также перевод недопустим при отсутствии отдельного от общего подъезда входа в помещение или технической возможности сделать отдельный вход. Нежилое помещение должно иметь отдельный выход на улицу. Использование одного и того же входа в жилой подъезд и в нежилое помещение законодатель не допускает.

Перевод жилого помещения в нежилое в настоящее время является очень востребованным, что не удивительно, так как экономическая выгода от использования коммерческого помещения выше, чем от использования квартиры той же площади.

Л.Е.В. обратилась в Кировский районный суд г. Саратова с иском к Комитету по управлению имуществом администрации муниципального образования "Город Саратов", в котором просила признать незаконным решение ответчика по переводу жилого помещения, расположенного по адресу: "...", общей площадью 58,8 кв. м, в нежилое помещение от 23.06.2011.

В обоснование иска Л.Е.В. указала, что ей на праве собственности принадлежала квартира площадью 35,5 кв. м, расположенная по адресу: "...".

При соблюдении всех установленных правил было произведено переустройство, перепланировка указанного жилого помещения с целью перевода его в нежилое помещение, в результате чего общая площадь квартиры увеличилась до 58,8 кв. м за счет присоединения мест общего пользования (коридора и подсобного помещения).

Для перевода жилого перепланированного и переустроенного жилого помещения в нежилое были собраны все необходимые документы в соответствии со ст. 22, 23 ЖК РФ. Проект перевода был согласован в установленном порядке Комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации МО "Город Саратов". Также было получено техническое заключение ООО "...", в соответствии с которым техническое состояние основных строительных конструкций здания в месте обследованного помещения можно охарактеризовать как удовлетворительное, несущие конструкции перепланировкой не затронуты.

На основании всех полученных разрешений истица в установленном законом порядке обратилась в Комитет по управлению имуществом г. Саратова с заявлением о переводе указанного жилого помещения в нежилое, однако получила отказ по тем основаниям, что в нарушение требований ст. 22 ЖК РФ истицей было не соблюдено условие для перевода жилого помещения в нежилое, а именно то, что указанная квартира используется собственником как нежилое.

При рассмотрении дела и вынесении решения об удовлетворении исковых требований суд первой инстанции сослался на следующее.

Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (ст. 18 Конституции РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 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:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) 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).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме документов, установленных ч. 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с ч. 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в ч. 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

Законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, т.е. для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных ч. 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (ст. 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (ст. 293 ГК РФ).

Согласно ст. 17 ЖК РФ, жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Между тем в настоящее время как обязанность по переводу жилого помещения в нежилое помещение в случае размещения в нем предприятий, учреждений, организаций, так и порядок такого перевода устанавливаются именно федеральными законами:

Гражданский кодекс Российской Федерации непосредственно закрепляет обязанность по переводу жилого помещения в нежилое в случае размещения в нем предприятий, учреждений, организаций и предусматривает, что порядок, т.е. процедура такого перевода, определяется жилищным законодательством (п. 3 ст. 288); соответственно, Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое (ст. 23 и 24). В силу ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований указанного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Оценив представленные в деле доказательства, суд сделал вывод о соблюдении Л.Е.В. жилищного и градостроительного законодательства при подаче ей документов в Комитет по управлению имуществом г. Саратова для перевода спорного жилого помещения в нежилое. Нарушение прав других лиц при переводе спорного жилого помещения в нежилое не установлено. При таких обстоятельствах, в отсутствие предусмотренных ст. 22 оснований, препятствующих переводу жилого помещения в нежилое, суд признал обжалуемое распоряжение N "... " незаконным, поскольку ст. 22 ЖК не предусмотрено такое условие отказа, как использование собственником жилого помещения как нежилого. Также суд счел, что поскольку все необходимые условия для перевода квартиры в нежилое помещение истицей были выполнены, то требование об обязанности Комитета по управлению имуществом г. Саратова принять решение о переводе жилого помещения в нежилое подлежит удовлетворению.

Требования к нежилым помещениям могут отличаться от требований, предъявляемых к жилым помещениям. Это может быть различная звукоизоляция, температурный режим помещения и т.д.

Для осуществления перевода нежилых помещений в жилые ЖК РФ предусматривает только два ограничения:

во-первых, такой перевод не допускается, если соответствующее помещение не отвечает установленным для жилых помещений требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения указанным требованиям.

Имеются в виду санитарные и технические правила и нормы, а также иные требования

законодательства, о которых говорилось выше;

во-вторых, перевод невозможен, если право собственности на нежилое помещение обременено правами физических и (или) юридических лиц (например, в силу договоров ипотеки, аренды, доверительного управления и т.п.).

Учитывая вышеизложенное, довести процедуру перевода жилого помещения в нежилое до конца под силу не всем. При обжаловании отказа администрации в переводе суды нередко принимают прямо противоположные решения.

Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда, рассмотрев кассационную жалобу заместителя главы администрации Н. Новгорода, главы администрации Автозаводского района Н. Новгорода С.В.И. на решение Автозаводского районного суда Н. Новгорода по гражданскому делу по иску Г.М.Н. к администрации Н. Новгорода, администрации Автозаводского района Н. Новгорода о переводе жилого помещения в нежилое, сохранении нежилого помещения в перепланированном состоянии, признании права собственности на нежилое помещение, определила решение суда первой инстанции отменить в полном объеме, вынести по делу новое решение.

Из материалов дела следует, что Г.М.Н. является собственником жилого помещения площадью "... кв. м, расположенного по адресу: "...". Г.М.Н. обратилась в ООО "..." с заявлением о возможности перевода и переоборудования жилой квартиры в нежилое помещение. 02.04.2010 она получила заключение о том, что вышеуказанный перевод будет возможен только при условии выполнения определенных требований.

05.04.2010 П.Е.В., представитель интересов истицы, обратилась в администрацию Автозаводского района Н. Новгорода с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, о переустройстве и перепланировке жилого помещения, представив технический паспорт помещения, инвентаризационный план помещения с экспликацией. В соответствии с заключением, выполненным ООО "..." о возможности перевода и переоборудования жилого помещения, Г.М.Н. были заключены договоры на выполнение ремонтных работ от 27.01.2010 с ООО "...", данные документы были также представлены на комиссию для рассмотрения.

09.04.2010 межведомственной комиссией по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые и по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирных домах администрации Автозаводского района Н. Новгорода было проведено комиссионное обследование помещения. В ходе обследования было установлено, что в квартире уже выполнены ремонтно-строительные работы без разрешительной документации, а именно: выполнено переоборудование оконного проема в дверной проем для организации отдельного входа в помещение; произведен монтаж конструкции отдельного входа без оформления ордера на проведение работ; квартира использовалась как нежилое помещение.

30.04.2010 межведомственная комиссия администрации Автозаводского района г. Нижнего Новгорода рассмотрела заявление и документы по вопросу перевода жилого помещения в нежилое и на основании акта комиссионного обследования от 09.04.2010 отказала в переводе указанной квартиры в нежилое помещение на основании п. 3 ст. 24 ЖК РФ, поскольку были не соблюдены предусмотренные ст. 22, ч. 1, Жилищного кодекса РФ условия перевода жилого помещения в нежилое, а именно строительные работы на 09.04.2010 были выполнены без разрешения межведомственной комиссии по

переводу жилых помещений в нежилые.

Истица пояснила, что перепланировка и переоборудование квартиры выполнены в строгом соответствии с чертежами, подготовленными проектной организацией ООО "...", от 20.01.2010, а перепланировка и переоборудование в нежилое помещение соответствуют требованиям санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм, действующих на территории РФ, обеспечивают безопасную для здоровья и жизни людей эксплуатацию помещения, не нарушают права и законные интересы граждан, не создают угрозу их жизни и здоровью.

Решением Автозаводского районного суда Н. Новгорода от 21 января 2011 г. иски были удовлетворены, было постановлено:

перевести жилое помещение площадью "...", кв. м, расположенное по адресу: "...", в нежилое;

сохранить нежилое помещение в перепланированном и переустроенном состоянии, включающем в себя: демонтаж ненесущей перегородки между ванной, санузлом и прихожей; демонтаж ненесущей перегородки между кухней и прихожей; демонтаж ненесущей перегородки между жилой комнатой и прихожей; демонтаж подоконного простенка с целью устройства отдельного входа; устройство проема в кирпичной стене; монтаж вновь возводимых перегородок из ГВЛ (ГВЛ влагостойкие); демонтаж санитарно-технических приборов в кухне, санузле, ванной; монтаж унитаза и умывальника в санузле; устройство крыльца; закладка входа в квартиру; признать право собственности Г.М.Н. на нежилое помещение общей площадью "...", кв. м, имеющее отдельный вход.

В кассационной жалобе заместитель главы администрации Н. Новгорода, глава администрации Автозаводского района Н. Новгорода С.В.И. просил отменить решение по доводам того, что спорное помещение на момент обращения Г.М.Н. в суд фактически являлось жилым помещением и использовалось как жилое помещение. Кроме того, перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления, суд первой инстанции при принятии решения вышел за пределы своих полномочий.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения явившихся лиц, судебная коллегия признала решение суда подлежащим отмене в полном объеме по следующим основаниям.

Обращение истицы в суд с настоящим иском вызвано отсутствием возможности использования данного помещения в перепланированном и переустроенном состоянии в качестве нежилого под размещение промтоварного магазина.

Удовлетворяя иск, суд исходил из того, что перепланировка и переоборудование спорного жилого помещения выполнены в соответствии с чертежами проектной организации ООО "...", от 20.01.2010, заключением специалистов ООО "...", подтвержден факт соответствия выполненных перепланировки и переоборудования жилого помещения требованиям строительных норм и правил.

Кроме того, собственники помещений многоквартирного пятиэтажного дома не возражали против перепланировки квартиры согласно проекту перевода в нежилое помещение и устройства отдельного входа с крыльцом по фасаду дома.

Границы земельного участка, который занимает многоквартирный дом, сформированы, он поставлен на кадастровый учет.

Решением собственников помещений в многоквартирном доме, принятым на общем

собрании путем голосования, передана в пользование Г.М.Н. часть земельного участка под строительство отдельной входной группы к помещению.

На основании данных обстоятельств суд первой инстанции удовлетворил требования истицы.

Судебная коллегия не согласилась с такими выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое определен ст. 23 ЖК РФ. Данный порядок предусматривает ряд последовательных этапов, начиная от подачи заявления заинтересованного лица с приложением необходимых документов до принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения.

Кроме того, перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое в силу закона осуществляется органами местного самоуправления, по результатам которого он принимает соответствующее решение.

Исходя из системного толкования вышеуказанных норм, следует, что предметом судебной проверки является законность отказа в переводе жилого помещения в нежилое.

Из положений ст. 24 ЖК РФ следует, что отказ в переводе нежилого помещения в жилое помещение допускается в том числе в случаях непредставления документов, определенных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, и несоблюдения предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения.

Разрешая спор и удовлетворяя требования Г.М.Н., суд первой инстанции не применил закон, подлежащий применению, не принял во внимание, что принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение относится только к компетенции соответствующего органа местного самоуправления, а не суда. Кроме того, на день разрешения спора истица не обращалась повторно к ответчику за принятием в этой части решения, предмет оспаривания отсутствует.

Положения ст. 14 ЖК РФ четко определяют полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений, в том числе к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (п. 6 ч. 1).

Кроме того, п. 5 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ предусмотрено, что для перевода нежилого помещения в жилое собственник соответствующего помещения обращается в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения и представляет 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). Перевод нежилого помещения в жилое не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует техническая возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Данное решение администрации Автозаводского района Н. Новгорода об отказе в переводе жилого помещения в нежилое от 30.04.2010 являлось предметом судебной проверки.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 14.09.2010 было отменено решение Автозаводского районного суда Н. Новгорода от 02.06.2010, которым удовлетворялись требования Г.М.Н., и принято новое решение об отказе истице в удовлетворении заявления к администрации Автозаводского района Н. Новгорода об отмене решения межведомственной комиссии администрации Автозаводского района Н. Новгорода от 30.04.2010 об отказе в переводе жилого помещения (квартиры) в нежилое.

Факт повторного обращения истицы в орган местного самоуправления с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, по результатам которого было бы принято решение о переводе или об отказе в переводе помещения, отсутствует.

При таких обстоятельствах решение суда не было законным и обоснованным, оно подлежало отмене.

Учитывая, что обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся доказательств, судебная коллегия отменила решение и приняла по спору новое решение, которым в удовлетворении иска Г.М.Н. отказано в полном объеме. Важно помнить, что перевод жилого помещения в нежилое и обратно должен осуществляться в полном соответствии с требованиями законодательства. Самовольное размещение офиса или магазина в жилом помещении влечет за собой закрытие организации и привлечение к ответственности, наложение взыскания на собственника административной ответственности. Также на собственника налагаются обязательства по возвращению помещению его первоначального состояния. Те же правила действуют для помещений, самовольно переведенных из нежилых в жилые.

В заключение хотелось бы порекомендовать гражданам и организациям отстаивать свои права и законные интересы, пробиваться через административные барьеры и добиваться поставленных целей.