

В районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области

Административный истец: ФИО1 дата рождения: г.
Место рождения: г.
Адрес места регистрации:

Представитель административного истца:
Адвокатское бюро «Кацайлиди и партнеры»
620078, Свердловская область, город Екатеринбург,
переулок Отдельный, дом 5
Телефон: +7 912 66 84 001; факс: +7 (343) 287-33-95;
электронная почта:

Административный ответчик: Администрация г. Екатеринбурга
Адрес места регистрации:

Государственная пошлина: 300 рублей

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о признании незаконным решения администрации г. Екатеринбурга об отказе в
переводе жилого помещения в нежилое**

Я, ФИО1 являюсь собственником жилого помещения, расположенного по адресу:

С целью перевода указанного жилого помещения в нежилое я обратилась в Администрацию г. Екатеринбурга с соответствующим заявлением и с приложением пакета документов согласно требованиям п. 2 ст. 23 Жилищного кодекса РФ, включающим в себя проект переустройства и перепланировки переводимого помещения.

Постановлением Администрации г. Екатеринбурга № от г. в удовлетворении моего заявления отказано на основании ч. 1 ст. 22, п. 1,3 ч. 1 ст. 24, ст. 29, ч. 1, 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ и ч. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ. Данное постановление мотивировано тем, 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 (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 254 ГПК РФ гражданин, организация вправе оспорить в суде решение действие (бездействие органа государственной власти, органа местного самоуправления должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы).

Вопросы перевода жилого помещения в нежилое регулируются главой 3 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) и включают в себя условия такого перевода (статья 22 ЖК РФ), порядок этого перевода (статья 23 ЖК РФ), основания для отказа в переводе (статья 24 ЖК РФ).

Так, в ч. 1 ст. 22 ЖК РФ предусмотрено, что перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

В ст. 23 ЖК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое, в данном перечне отсутствует ссылка на какое-либо согласие собственников многоквартирного дома, поскольку данное согласие требуется только если конструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Кроме того, п. п. 1, 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Между тем, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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.

В данном случае собственник были представлены все необходимые документы в соответствии со ст. 23 ЖК РФ для перевода жилого помещения, расположенного по адресу: в нежилое, а решение администрации г. Екатеринбурга основано на требованиях законодательства, регламентирующих вопросы реконструкции многоквартирного дома и использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, что не является основаниями в отказе перевода жилого помещения в нежилое, а значит данное решение является незаконным.

В соответствии с абзац 5 статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» - позиция Конституционного Суда Российской Федерации относительно того, соответствует ли Конституции Российской Федерации смысл нормативного правового акта или его отдельного положения, придаваемый им правоприменительной практикой, выраженная в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации, в том числе в постановлении по делу о проверке по жалобе на нарушение конституционных прав и свобод граждан конституционности закона, примененного в конкретном деле, или о проверке по запросу суда конституционности закона, подлежащего применению в конкретном деле, подлежит учету правоприменительными органами с момента вступления в силу соответствующего постановления Конституционного Суда Российской Федерации.

Так в силу пункта 5.1 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23.12.2013 N 29-П суд общей юрисдикции в силу статьи 120 Конституции Российской Федерации самостоятельно решая вопрос, подлежит ли та или иная норма применению в рассматриваемом им деле, уясняет смысл нормы, т.е. осуществляет ее казуальное толкование. Вместе с тем балансом закрепленных Конституцией Российской Федерации принципов независимости судей при осуществлении правосудия (статья 120, часть 1), верховенства Конституции Российской Федерации и федеральных законов в российской правовой системе, а также равенства всех перед законом и судом (статья 4, часть 2; статья 15, части 1 и 2; статья 19, часть 1) обуславливается требование единства практики применения норм законодательства всеми судами.

Таким образом, Конституционный суд в своем постановлении указал на то, что при вынесении судебных актов, при применении той или иной нормы, оценки доказательств по делу, Судам надлежит учитывать устоявшуюся судебную практику по аналогичным спорам.

В частности апелляционное определение Московского Областного суда от 8.06.2015 г. по делу № 33-13282/2015, в котором признан незаконным отказ Администрации г. Реутов в переводе жилого помещения, принадлежащего К. в нежилое и на Администрацию г. Реутов возложена обязанность принять решение о переводе жилого помещения, принадлежащего К., в нежилое помещение в установленном законом порядке.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 22, 23, 36, 40, 44 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ, ст. 131,132, 254 ГПК РФ;

ПРОШУ:

1. Постановление Администрации г. Екатеринбурга № от г. признать незаконным и обязать ее вынести решение о переводе жилого помещения, расположенного по адресу:, в нежилое помещение в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Приложение:

1. Квитанция об уплате государственной пошлины;
2. Копия настоящего искового заявления (в двух экземплярах);
3. Копия свидетельств о государственной регистрации права ФИО1 (в двух экземплярах);
4. Копия постановления Администрации г. Екатеринбурга № от (в двух экземплярах);
5. Копии решения администрации г. Екатеринбурга № от и акта приемочной комиссии от г. (в двух экземплярах);
6. Копия ведомости рабочих чертежей основного комплекта (в двух экземплярах);
7. Копия заключения № (в двух экземплярах);
8. Копии четырех ответов ЗАО на исх. № от г. (в двух экземплярах);
9. Копии ответов ЗАО на исх. № и от г. (в двух экземплярах);
10. Копия ответа ЗАО от г. (в двух экземплярах);

«__» _____ года

_____/_____