

**А К Т № 02-02/19**  
**по результатам внеплановой проверки соблюдения законодательства о**  
**градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского**  
**округа «Город Калуга»**

г. Калуга

07-11 февраля 2019 г.

На основании приказа управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 06.02.2019 № 12 должностным лицом управления архитектуры и градостроительства Калужской области: Мосаловой Е.А. – начальником контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области проведена документарная проверка материалов, представленных Городской Управой города Калуги по фактам, указанным в обращении Москалюк В.В.

В результате проверки установлено следующее.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 10.02.2016 (№40-40/001-40/001/003/2016-492/1) Москалюк В.В. является собственником объекта «жилое строение, назначение: нежилое здание, площадь. 97,3 кв.м, количество этажей – 2, по адресу г. Калуга, тер. СДТ «Яблонька-2», ул. Доверия, уч. 274а».

Земельный участок с КН 40:25:000132:347 из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для садоводства» общей площадью 616 кв.м, принадлежит заявителю на праве собственности.

В соответствии с Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (далее – ПЗЗ), утв. решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247 (в ред. Решения Городской Думы г. Калуги от 28.11.2018 № 250) указанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-5 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа.

На карте градостроительного зонирования ПЗЗ городского округа «Город Калуга» установлены градостроительные зоны, границы земель, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы территорий, на земельные участки которых градостроительные регламенты не распространяются, а также *определены территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.*

Территория СДТ «Яблонька-2» включая земельный участок КН 40:25:000132:347 заявителя Москалюк В.В. согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ городского округа «Город Калуга» находится в территориальной зоне Ж-5 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и *не относится* к территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В разделе 6.2. ПЗЗ указано следующее:

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МАКСИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МИНИМАЛЬНЫЕ)**  
**РАЗМЕРЫ ЗУ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,**  
**РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ Ж-5**

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв. м)	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
<b>Основные виды разрешенного использования</b>				
Ведение садоводства	400	3	20	3



Ведение дачного хозяйства	400	3	20	3
---------------------------	-----	---	----	---

Постановлением Городской Управой Города Калуги от 21.03.2016 № 2981-пи «Об утверждении решения городской межведомственной комиссии» нежилое помещение общей площадью 97,3 кв.м по адресу г. Калуга тер. СДТ «Яблонька-2», ул. Доверия, ул. 274 признано соответствующим требованиям, предъявляемым к жилому помещению и пригодным для проживания.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения относится к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Частями 1 и 2 ст. 17 ЖК РФ предусматривается, что 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.

Согласно ст. 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 мае 2016 года (исх. № 1506/07-16 от 12.05.2016) Городская Управа города Калуга в ответ на заявление Москалюк В.В. направила в его адрес уведомление об отказе в переводе нежилого помещения в жилое помещение.

Ответ городской управы города Калуги содержит сведения о невозможности изменения назначения объекта недвижимости по одному основанию - в силу несоответствия этого действия **требованиям законодательства о градостроительной деятельности**.

Обоснованием несоответствия градостроительного законодательства, по мнению уполномоченного органа, является:

1. Предусмотренные органом местного самоуправления мероприятия по реконструкции, предполагающие размещение жилой застройки (генеральный план ГО «Город Калуга», утвержденный постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 26.04.2017 №64);

2. Пункт 7 части 1 статьи 14 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утв. решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247, согласно которого подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в случае, если планируется преобразование (реконструкция) застроенных территорий и освоение территорий нового строительства, отраженных в генеральном плане (цитата ответа 29.11.2018 №14357/06-18 – абзац третий снизу страница 2)

3. НЕ ДЕЙСТВИЕ установленных регламентов для *градостроительной зоны Ж-5.2*, ввиду отсутствия комплексного преобразования (реконструкции) данной территории.

При этом одновременно сообщается, что решение о разработке проекта планировки органом местного самоуправления не принято, и сообщается о возможности изготовить данный проект за счет заявителя.

Из изложенного следует вывод: **действующая редакция правил землепользования и застройки, содержащая зависимость действия градостроительного регламента от наличия разработки проекта планировки территории свидетельствует об ограничении прав неограниченного круга лиц на осуществление градостроительной деятельности вплоть до исполнения органом местного самоуправления обязанностей по изготовлению документации по планировке территории.**



Применение указанного положения незаконно препятствует реализации права гражданина, а предъявление завышенных требований к лицу для реализации принадлежащего ему права в соответствии с подпунктом "а" пункта 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года N 96, *является коррупциогенным фактором.*

Статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации органов местного самоуправления в РФ» утверждение генеральных планов поселения, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории отнесены к вопросам местного значения городского округа. Таким образом, решение вопроса по планировке территории органом местного самоуправления отнесено к вопросам местного значения и решается органом местного самоуправления самостоятельно.

При этом отличие прав органов местного самоуправления от их полномочий состоит в том, что если возложенные на них права могут реализовываться по желанию, *то полномочия органы местного самоуправления просто обязаны осуществлять.*

Прямое указание федерального закона на конкретный орган или уровень власти, на который возлагается реализация полномочий, предусмотренных данным федеральным законом, обязывает именно этот орган или уровень власти предоставленные полномочия реализовать. (Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2005 N 289-О)

*Согласно определения Верховного Суда РФ от 02.12.2009 N 75-Впр09-6 неисполнение органом местного самоуправления возложенных законом на него обязанностей может создать угрозу нарушения прав неопределенного круга лиц.*

Неисполнение органом местного самоуправления вопросов местного значения, сохраняющийся в результате бездействия исполнительной власти и представительных органов местного самоуправления в течение длительного времени, достаточного для его устранения, не может служить непреодолимым препятствием для разрешения вопросов, если от этого зависит реализация вытекающих из Конституции Российской Федерации прав и законных интересов граждан.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 10.11.2015 N 89-КГ15-9 указано однозначно, что нарушение положений градостроительного законодательства при переводе помещений из нежилого в жилое является только в том случае, если вид использования спорного объекта недвижимости в случае его перевода из жилого в нежилое вступает в противоречие с основными и вспомогательными видами разрешенного использования занятого этим объектом земельного участка, без указания на какие-либо дополнительные условия появления этих видов.

#### **Выводы:**

*1. Отказ в переводе нежилого здания в жилое помещение (№ 1506/07-16 от 12.05.2016) Городской Управой города Калуга является не обоснованным, содержит неопределенные, трудновыполнимые и обременительные требования для реализации принадлежащего гражданину права и в соответствии с подпунктом "а" пункта 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года №№ 96, является коррупциогенным фактором.*

Начальник  
контрольно-экспертного отдела



Е.А. Мосалова