

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области № 56 от 17.04.2017 года проведена выездная плановая проверка в отношении Администрации Сафакулевского сельсовета (641080, Курганская область, Сафакулевский район, с. Сафакулево, ул. Куйбышева, 1, ИНН 4519000063).

В ходе проведения проверки установлено следующее.

Постановлением от 14.05.2013 года № 35 утвержден административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое».

В вышеуказанном административном регламенте выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции), описанные в акте проверки № 20 от 30.06.2017 года.

После получения указанного акта Администрацией Сафакулевского сельсовета принято постановление от 21.07.2017 года № 81 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение» в новой редакции», которым постановление от 14.05.2013 года № 35 признано утратившим силу и утвержден новый административный регламент.

При этом, вновь принятый административный регламент так же содержит нарушения Жилищного кодекса РФ, Федерального закона от 27.07.2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" и признаки нарушения антимонопольного законодательства исходя из следующего.

Пунктом 2.7. административного регламента, утвержденного постановлением от 21.07.2017 года № 81 (далее – административный регламент) предусмотрен перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, а именно:

- 1) заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое;
- 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).

Вышеуказанный административный регламент не предусматривает процедуры получения у иных органов власти или местного самоуправления необходимых для предоставления муниципальной услуги документов, с помощью межведомственного взаимодействия.

Пунктом 2.7.1 административного регламента предусмотрено, что требовать от заявителей иные документы, не предусмотренные пунктом 2.7 административного регламента, не допускается.

Таким образом, орган местного самоуправления закрепил за собой право требования от заявителя тех документов, которые перечислены в пункте 2.7 административного регламента.

При этом, подпунктом 1 пункта 2.9.1 административного регламента предусмотрено, что непредставление определенных пунктом 2.7 документов является основанием отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

Согласно части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии 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).

Из части 2.1 вышеуказанной статьи следует, что Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4 части 2 указанной статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 указанной статьи. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

- 1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
- 2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

Частью 3 статьи 23 ЖК РФ предусмотрено, что орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 указанной статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 указанной статьи, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

Таким образом, вышеуказанный административный регламент содержит в себе противоречия в части перечня документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, которые предоставляются заявителем, при этом не предусмотрена обязанность органа местного самоуправления запрашивать недостающие документы путем межведомственного взаимодействия.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (далее – Закон 210-ФЗ) органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении предусмотренных частью 1 статьи 1 указанного Федерального закона государственных и муниципальных услуг, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, за исключением документов, включенных в определенную частью 6 указанной статьи перечень документов. Заявитель вправе представить указанные документы и информацию в органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, по собственной инициативе.

Кроме того, согласно пункту 6 статьи 14 Закон 210-ФЗ стандарт предоставления государственной или муниципальной услуги предусматривает, что должен быть

исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с законодательными или иными нормативными правовыми актами для предоставления государственной или муниципальной услуги с разделением на документы и информацию, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

Следовательно, в административном регламенте должно быть четко разделены документы, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

При этом порядок межведомственного взаимодействия с целью получения необходимых документов также должен быть четко прописан в административном регламенте.

Пунктом 2.9.1 вышеуказанного административного регламента предусмотрены случаи, в которых орган местного самоуправления отказывает в предоставлении муниципальной услуги. К ним относятся:

1) непредставления определенных пунктом 2.7 административного регламента документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения следующих условий перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение:

- 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.

- 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 нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

При этом, согласно части 1 статьи 24 ЖК РФ отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 указанного Кодекса документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 ЖК РФ, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 указанного Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

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.

Статьей 22 ЖК РФ предусмотрены условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, к которым относятся:

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. 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.

3. 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.

3.1. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

3.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Таким образом, пункт 2.9.1 вышеуказанного административного регламента необходимо привести в соответствие со статьями 22 и 24 ЖК РФ в действующей редакции, а пункт 2.7 и приложение № 3 – в соответствии со статьей 23 ЖК РФ. При этом в административном регламенте необходимо четко разделить документы, которые заявитель должен представить самостоятельно, и документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, так как они подлежат представлению в рамках межведомственного информационного взаимодействия, а также предусмотреть сам порядок межведомственного информационного взаимодействия. Кроме того перечень оснований для предоставления муниципальной услуги должен соответствовать вышеуказанным нормам ЖК РФ.

При предоставлении вышеуказанной муниципальной услуги хозяйствующему субъекту, руководствуясь нормами указанного административного регламента, которые не соответствуют статьям 22-24 ЖК РФ в действующей редакции, орган местного самоуправления может незаконно отказать в предоставлении муниципальной услуги, тем самым повлиять на хозяйственную деятельность субъекта и создать условия приводящие к ограничению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, в действиях Администрации Сафакулевского сельсовета (641080, Курганская область, Сафакулевский район, с. Сафакулево, ул. Куйбышева, 1, ИНН 4519000063) усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии постановления от 21.07.2017 года № 81 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение» в новой редакции», которое может привести к ограничению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный

орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

В силу части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае выявления признаков нарушения, в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении, в том числе статьи 15 Закона о защите конкуренции, без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию Сафакулевского сельсовета (641080, Курганская область, Сафакулевский район, с. Сафакулево, ул. Куйбышева, 1, ИНН 4519000063) о необходимости прекращения вышеуказанного нарушения антимонопольного законодательства путем приведения постановления от 21.07.2017 года № 81 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение» в новой редакции» в соответствие с действующим законодательством (с учетом вышеизложенных замечаний) либо его отмене.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано.

Срок выполнения предупреждения составляет 40 (сорок) дней с момента получения Администрацией Сафакулевского сельсовета данного предупреждения.

По мотивированному ходатайству лицо, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

О выполнении предупреждения уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, предоставив соответствующие доказательства его выполнения.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В соответствии с частью 8 вышеуказанной статьи в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.