

Заключение

об экспертизе постановления администрации Карасукского района
Новосибирской области от 21.01.2013 № 110-п «Об утверждении Порядка
подготовки документов по переводу жилого помещения в нежилое помещение
и нежилого помещения в жилое помещение»

от 30.11.2018 г.

№ 5

В соответствии порядком проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов Карасукского района Новосибирской области, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным решением сессии Совета депутатов Карасукского района Новосибирской области от 28.12.2015 № 18 (далее – Порядок проведения экспертизы), и планом проведения экспертизы муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления Карасукского района Новосибирской области на второе полугодие 2018 года, утвержденным постановлением администрации Карасукского района Новосибирской области от 21.06.2018 № 1674-п, управлением экономического развития администрации Карасукского района Новосибирской области (далее - управление экономического развития) проведена экспертиза постановления администрации Карасукского района Новосибирской области от 21.01.2013 № 110-п «Об утверждении Порядка подготовки документов по переводу жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение».

1. Сведения о нормативном правовом акте

Муниципальный нормативный правовой акт разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение».

Разработчик муниципального нормативного правового акта - отдел строительства, архитектуры и жилищных программ администрации Карасукского района Новосибирской области (далее - разработчик).

Целью принятия муниципального нормативного правового акта является упорядочение процедуры оформления документов по вопросам перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

2. Информация о проведенных публичных консультациях

В соответствии с решением четвертой сессии Совета депутатов Карасукского района Новосибирской области третьего созыва от 28.12.2015 № 18 управление экономического развития определено уполномоченным органом, ответственным за проведение экспертизы муниципальных нормативных правовых актов,

затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Публичные консультации проводились в период с 05 сентября 2018 по 20 сентября 2018. Извещение о проведении экспертизы и опросный лист были размещены в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте администрации Карасукского района Новосибирской области (www.adm-karasuk.nso.ru), а также на портале «Электронная демократия» (www.dem.nso.ru).

В рамках проведения публичных консультаций управление экономического развития направило извещение о проведении экспертизы представителям предпринимательского сообщества, с которыми заключены соглашения о взаимодействии при проведении оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов (в том числе общественным помощникам уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области).

В ходе проведения публичных консультаций представителями предпринимательского сообщества в адрес управления экономического развития была направлена информация об отсутствии замечаний и предложений по рассматриваемому муниципальному правовому акту. Иных замечаний или предложений не поступило.

3. Выводы по результатам экспертизы

Постановлением от 21.01.2013 № 110-п «Об утверждении Порядка подготовки документов по переводу жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» (далее - Постановление) утвержден порядок подготовки документов по переводу жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (далее - Порядок), состав комиссии по вопросам перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, положение о комиссии по вопросам перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

Согласно ст.14 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений в том числе относится принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения. Порядок перевода жилого помещения в нежилое установлен главой 3 ЖК РФ.

В соответствии с постановлением администрации Карасукского района Новосибирской области от 26.06.2017 № 1637-п «Об утверждении Перечня муниципальных услуг, предоставляемых органами местного самоуправления Карасукского района Новосибирской области» администрацией Карасукского района Новосибирской области предоставляются муниципальные услуги: «Перевод жилого помещения в нежилое помещение», «Перевод нежилого помещения в жилое помещение». Административные регламенты предоставления данных муниципальных услуг утверждены соответствующими постановлениями

администрации Карасукского района Новосибирской области (от 01.12.2017 № 3416-п «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение», от 01.12.2017 № 3417-п «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Перевод нежилого помещения в жилое помещение»).

Порядок включает следующие разделы:

- Общие положения;
- Подготовка документов на перевод (отказ в переводе) жилого помещения в нежилое;
- Подготовка документов на перевод нежилого помещения в жилое помещение;
- Принятие помещения в эксплуатацию.

1. Согласно п.2.1 Порядка для перевода жилого помещения в нежилое собственник либо уполномоченное им лицо направляет в администрацию района заявление по форме согласно приложению I, документы, предусмотренные частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса РФ:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

2) 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).

При этом заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные частью 2 настоящего пункта, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п. 3.1 Порядка для перевода нежилого помещения в жилое заявитель должен предоставить в администрацию района заявление по форме согласно приложению II к порядку, а также иные документы, предусмотренные пунктом 2.1 порядка.

Ч. 2 ст. 23 ЖК РФ устанавливает перечень документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, которые собственник соответствующего помещения должен представить в орган, осуществляющий такой перевод:

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).

Согласно ЖК РФ указанный перечень является исчерпывающим. Кроме того определено, что заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3 и 4, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2. 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.

Аналогичные требования к предоставляемым заявителем документам содержатся в административных регламентах предоставления соответствующих муниципальных услуг.

2. Согласно разделам 2,3 Порядка заявление и пакет документов предоставляется непосредственно в администрацию района.

В соответствии с соглашением о взаимодействии между государственным автономным учреждением Новосибирской области «Многофункциональный центр организации предоставления государственных и муниципальных услуг Новосибирской области» и Администрацией Карасукского района от 19.12.2017, административными регламентами предоставления муниципальных услуг (от 01.12.2017 № 3416-п «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение», от 01.12.2017 № 3417-п «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Перевод нежилого помещения в жилое помещение») заявитель может подать заявление иными способами, например через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ).

3. Согласно п.4.4 Порядка администрация района в течение десяти рабочих дней после подписания акта приемочной комиссии направляет один экземпляр акта в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», два экземпляра акта выдаются заявителю, один экземпляр акта хранится в администрации района.

В соответствии с ч.9 ст.23 ЖК РФ акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра

недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

4. Порядок и административные регламенты предоставления муниципальных услуг закрепляют разные формы заявления на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

5. В ходе экспертизы муниципального нормативного правового акта сформированы замечания редакционного характера:

1) Состав комиссии по вопросам перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, утвержденный Постановлением (приложение № 2), п.4 Постановления подлежат актуализации.

2) В приложение IV к Порядку, Приложение № 3 к Постановлению следует скорректировать, исключив формулировки: г. Новосибирск, мэрия города Новосибирска, управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, распоряжение мэрии города Новосибирска, муниципальные правовые акты города Новосибирска.

4. Сведения о выявленных положениях муниципального нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе ограничивают конкуренцию или создают условия к этому, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Карасукского района Новосибирской области

По итогам анализа в соответствии с пунктом 13 Порядка проведения экспертизы сделан вывод о наличии в исследуемом муниципальном нормативном правовом акте положений, затрудняющих осуществление предпринимательской деятельности.

№ п/п	Критерии	Наличие или отсутствие выявленных положений, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе ограничивают конкуренцию или создают условия к этому, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Карасукского района Новосибирской области
1	Наличие в муниципальном нормативном правовом акте избыточных требований по подготовке и (или) представлению документов, сведений и информации	Отсутствуют

2	<p>Наличие в муниципальном нормативном правовом акте требований, связанных с необходимостью создания, приобретения, содержания, реализации каких-либо активов, возникновения, наличия или прекращения договорных обязательств, наличия персонала, осуществления не связанных с представлением информации или подготовкой документов работ, услуг в связи с организацией, осуществлением или прекращением определенного вида деятельности, которые по мнению субъекта предпринимательской и инвестиционной деятельности, необоснованно усложняют ведение деятельности либо приводят к существенным издержкам или невозможности осуществления предпринимательской или инвестиционной деятельности</p>	Отсутствуют
3	<p>Наличие в муниципальном нормативном правовом акте положений, оказывающих отрицательное воздействие на состояние конкуренции</p>	Отсутствуют
4	<p>Отсутствие, неточность или избыточность полномочий лиц, наделенных правом проведения проверок, участия в комиссиях, выдачи или осуществления согласований, определения условий и выполнения иных установленных муниципальными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обязательных процедур</p>	<p>1. Перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, определенный п.2.1, 3.1 Порядка, не соответствует ЖК РФ.</p> <p>2. Порядком не предусмотрена возможность подачи заявления и пакета документов посредством обращения в МФЦ, через Единый портал государственных и муниципальных услуг.</p> <p>3. П. 4.4 Порядка, определяющий обязанность администрации района направлять акт приемочной комиссии в уполномоченный орган не соответствует</p>

		ЖК РФ. 4. Порядок и административные регламенты предоставления муниципальных услуг закрепляют разные формы заявления на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.
5	Наличие положений, способствующих возникновению необоснованных расходов бюджета Карасукского района Новосибирской области	Отсутствуют
6	Отсутствие необходимых организационных или технических условий, приводящее к невозможности реализации органами местного самоуправления Карасукского района Новосибирской области установленных функций в отношении субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности	Отсутствуют

5. Предложения о способах устранения положений муниципального нормативного правового акта, которые создают необоснованные затруднения осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в том числе ограничивают конкуренцию или создают условия к этому, способствуют возникновению необоснованных расходов бюджета Карасукского района Новосибирской области

В связи с вышеизложенным управление экономического развития предлагает разработчику внести следующие изменения в муниципальный правовой акт:

1. Привести перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, в соответствие со ст.23 ЖК РФ.

2. Закрепить в Порядке возможность подачи заявления и пакета документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, через МФЦ, Единый портал государственных и муниципальных услуг.

3. Привести п.4.4 Порядка в соответствие с ч.9 ст.23 ЖК РФ.

4. Устранить разночтения в формах заявлений, утвержденных Порядком и административными регламентами предоставления соответствующих муниципальных услуг.

5. При внесении изменений в Порядок учесть замечания, изложенные в пункте 5 раздела 3 заключения.

6. Предложения и замечания органов местного самоуправления Карасукского района Новосибирской области, представителей предпринимательского сообщества, независимых экспертов, участвовавших в экспертизе

В ходе проведения публичных консультаций представителями предпринимательского сообщества в адрес управления экономического развития была направлена информация об отсутствии замечаний и предложений по рассматриваемому муниципальному правовому акту. Иных замечаний или предложений не поступило.

Первый заместитель главы администрации
Карасукского района Новосибирской области



И.Э.Слютина