

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 05.04.2023 № 94
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 05 " апреля 2023 г.

49. О проекте федерального закона № 309789-8 "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части обеспечения единообразного подхода к рассмотрению органами местного самоуправления заявлений граждан о согласовании перепланировки жилого помещения) - вносит Дума Ставропольского края

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству до 15 мая 2023 года.

2. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2023 года (июнь).

Первый заместитель
Председателя Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



А.Д.Жуков



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ДУМЫ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

О законодательной инициативе Думы Ставропольского края по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации"

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации Дума Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации".

2. Назначить официальными представителями Думы Ставропольского края при рассмотрении указанного проекта федерального закона в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации председателя комитета Думы Ставропольского края по промышленности, энергетике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Лозового Виктора Ивановича и начальника управления Ставропольского края – государственной жилищной инспекции – главного государственного жилищного инспектора Ставропольского края Соболева Сергея Владимировича (по согласованию).

3. Обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ставропольского края, сенаторам Российской Федерации от Ставропольского края с просьбой поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

4. Направить настоящее постановление и указанный проект федерального закона в законодательные органы субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать законодательную инициативу Думы Ставропольского края.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Думы Ставропольского края по промышленности, энергетике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Председатель Думы
Ставропольского края



Н.Т. Великдань

г. Ставрополь
2 марта 2023 года
№ 585-VII ДСК

Приложение
к постановлению
Думы Ставропольского края
от 2 марта 2023 года № 585-VII ДСК

Вносится Думой
Ставропольского края

Проект

✓ 309789-8

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) дополнить частью 3 следующего содержания:

"3. Если перепланировка жилого помещения осуществляется путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока, согласие собственников помещений в многоквартирном доме на такую перепланировку не требуется."

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – законопроект) подготовлен в целях упрощения порядка осуществления перепланировки жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока.

Законопроектом предлагается внести в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) изменение, предусматривающее возможность осуществления перепланировки жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока без согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении.

По данным экспликации многоквартирных домов, лоджии являются неотъемлемой частью квартир, но не входят в общую площадь квартиры, при этом лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры.

Также в большинстве договоров купли-продажи площадь лоджии учитывается при покупке и оплачивается покупателем помещения по формуле либо по стоимости квадратного метра помещения. Соответственно, данная площадь приобретается гражданином на основании договора купли-продажи.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включается ряд объектов, в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Из толкования вышеуказанных норм следует, что помещение лоджии в квартире не является общим имуществом в многоквартирном доме, поскольку выход на лоджию осуществляется только из одной квартиры, лоджия не предназначена для обслуживания более одного помещения. Несмотря на то что площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры. Общим имуществом в данном случае может быть признана только ограждающая несущая конструкция – плита лоджии.

При этом парапет, оконно-балконный блок, проемы, остекление – все это относится к личному имуществу, содержание которого осуществляет собственник самостоятельно.

Согласно статье 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

При рассмотрении заявлений граждан о согласовании рассматриваемого вида перепланировки жилого помещения орган местного самоуправления рассматривает лоджию как часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Объединение лоджии с жилым помещением с увеличением площади квартиры трактуется как уменьшение размера общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем в соответствии со статьей 40 ЖК РФ должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, а вместе с заявлением гражданина должен быть представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу перепланировки жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока с согласием всех собственников помещений в многоквартирном доме на такую перепланировку.

Вместе с тем объединение лоджии с жилым помещением с увеличением площади квартиры никак не затрагивает интересов иных собственников помещений в многоквартирном доме и не нарушает их прав, однако собственники, желающие провести рассматриваемый вид перепланировки, вынуждены собирать голоса всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязанность сбора 100 процентов положительных голосов собственников помещений в многоквартирном доме значительно усложняет либо делает практически невозможным получение заявителем решения органа местного самоуправления о согласовании перепланировки жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока и приводит к однозначному получению решения об отказе в согласовании указанной перепланировки.

Так, за период с 1 января 2021 года по 1 июня 2022 года в муниципальном образовании городе Астрахани по причине отсутствия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном либо из-за отсутствия необходимого количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме принято 96 решений об отказе в согласовании перепланировки жилого помещения,

в муниципальных образованиях городе Черкесске – 39, городе Владикавказе – 5, городе Самаре – 16, городе Махачкале – 11, Нижнем Новгороде – 21.

Аналогичная проблема существует в городских и муниципальных округах Ставропольского края. Так, например, за период с 1 января 2021 года по 1 июня 2022 года органами местного самоуправления принято 52 решения об отказе в согласовании перепланировки жилого помещения по причине отсутствия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В администрацию Шпаковского муниципального округа поступило 62 обращения, отказано по 28 из них, в том числе 9 отказов по протоколу; в администрацию города-курорта Кисловодска поступило 266 обращений, отказано по 27 из них, в том числе 10 отказов по протоколу; в администрацию Минераловодского городского округа поступило 87 обращений, отказано по 9 из них, в том числе 5 отказов по протоколу; в администрацию города Невинномысска поступило 169 обращений, отказано по 19 из них, в том числе 8 отказов по протоколу; в администрацию города Ставрополя поступило 825 обращений, отказано по 76 из них, в том числе 20 отказов по протоколу.

По данному вопросу в жилищном законодательстве существуют различные подходы к рассмотрению документов, подаваемых на перепланировку жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока. Так, администрация муниципального образования города Краснодара при рассмотрении документов о согласовании такой перепланировки считает, что отсутствие протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо отсутствие необходимого количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме не является основанием для отказа в принятии решения о согласовании указанной перепланировки.

Администрации Краснооктябрьского и Дзержинского районов города Волгограда относят такую перепланировку к реконструкции многоквартирного дома, поскольку считают, что изменяются параметры объекта, а именно увеличивается площадь квартиры.

Предлагаемое законопроектом изменение позволит обеспечить единообразный подход к рассмотрению органами местного самоуправления заявлений граждан о согласовании перепланировки жилого помещения путем объединения жилого помещения и лоджии с сохранением подоконного блока, а также упростит прохождение гражданами указанной процедуры.

Принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Законопроект соответствует Конституции Российской Федерации.



Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменения в статью 40
Жилищного кодекса Российской
Федерации"

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту федерального закона "О внесении изменения в статью 40
Жилищного кодекса Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.



Приложение
к проекту федерального закона
"О внесении изменения в статью 40
Жилищного кодекса Российской
Федерации"

ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием
Федерального закона "О внесении изменения в статью 40
Жилищного кодекса Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменения в статью 40 Жилищного кодекса Российской Федерации" не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу иных федеральных законов.

