

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 12.09.2013 № 113
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 12 " сентября 2013 г.

41. О проекте федерального закона № 298242-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (в части расширения перечня документов, представляемых в целях осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения). - вносит депутат Государственной Думы А.А.Смирнов

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, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти 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 жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 20 октября 2013 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике 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 осенней сессии 2013 года (ноябрь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/3114
Дата: 23.09.2013 Время: 18:35

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 06 2013 г.

№ ВЧ-САА-3/90

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

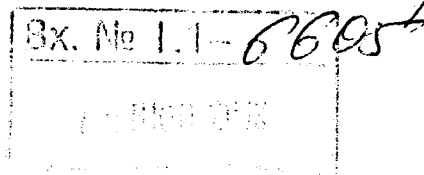
1. текст законопроекта - 1 лист;
2. пояснительная записка - 4 листа;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта - 1 лист;
4. финансово-экономическое обоснование - 1 лист;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ



А.А. Смирнов

Исп.: Помигуев И.А.
8(495)6925621



Государственная Дума ФС РФ
Дата 18.06.2013 Время 15:39

№298242-6; 1.1

Вносится депутатом
Государственной Думы
А.А. Смирновым

Проект № 2 982 42 - 6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1


Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2007, N 1, ст. 14; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; 2010, N 31, ст. 4206; 2011, N 23, ст. 3263; N 50, ст. 7343; 2012, N 53, ст. 7596; 2013, №14, ст. 1646) следующие изменения:

1) пункт 5 части 2 статьи 23 дополнить словами «, а также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме и письменные решения таких собственников (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном жилом доме или использования части такого имущества)»;

2) часть 2 статьи 26 дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

«5¹) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме и письменные решения таких собственников, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном жилом доме или использования части такого имущества;».

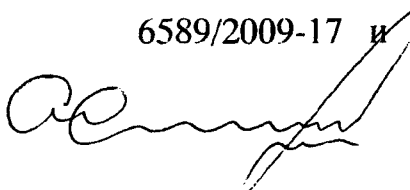
Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации»

Порядок перевода помещений из одной категории в другую, четко регламентированный статьями 22 - 24 ЖК РФ, теоретически является внесудебным, однако судебные разбирательства, связанные с этой проблемой, нередки. Как нередки и обращения граждан в судебные инстанции, исполнительные и законодательные органы власти с жалобами на собственников и уполномоченных ими лиц, которые часто злоупотребляют положениями ст. 23 ЖК РФ в части предоставления необходимых документов в муниципальный орган власти для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое. Собственники помещений, переводимых из одной категории в другую (далее - заявители), часто игнорируют положения части 3 статьи 36, части 2 статьи 40, пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, которые обязывают в случае уменьшения общего имущества в многоквартирном доме или использования такого имущества (если реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без этого) получать согласие всех собственников, руководствуясь при этом частью 3 статьи 23, запрещающей требовать уполномоченным на то органом представление других документов кроме тех, что установлены частью 2 статьи 23 ЖК РФ.

При рассмотрении богатой судебной практики по данному вопросу (Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 05.08.2009 по делу N А31-276/2009-10; Постановление ФАС Центрального округа от 26.03.2012 по делу N А08-323/2011; Постановление ФАС Поволжского округа от 24.12.2009 по делу N А49-4389/2009; Постановление ФАС Центрального округа от 13.09.2010 по делу N А62-367/2010; Постановление ФАС Центрального округа от 04.06.2010 по делу N А08-6589/2009-17 и др.), можно заметить, что чаще всего оспариваются



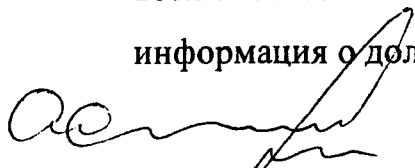
решения органов местного самоуправления об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, а также иски собственников помещений, чьи законные права и интересы были нарушены путем присоединения части общего имущества собственников многоквартирного жилого дома или использования этого имущества без согласия всех собственников многоквартирного дома.

На данный момент обращение в суд является единственным механизмом реализации норм, изложенных в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ в совокупности с положениями части 3 статьи 36, части 2 статьи 40, пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, которые обязуют получать согласие собственников в случае уменьшения общего имущества в многоквартирном доме или использования такого имущества (если реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без этого).

Вышеупомянутый механизм реализации норм жилищного законодательства является не самым эффективным и нуждается в оптимизации, чтобы уже на стадии рассмотрения соответствующего заявления органом, осуществляющим перевод помещений, учесть законные права и интересы собственников многоквартирного дома во внесудебном порядке, исключив злоупотребление заявителями положениями ч. 2 ст. 23, позволяющими фактически игнорировать акт волеизъявления участников долевой собственности.

Таким оптимальным механизмом может стать представление в орган, осуществляющий перевод помещения, наряду с документами, указанными в ч. 2 ст. 23, решений собственников, оформленных в порядке, предусмотренном ЖК РФ. В результате этого будут учтены положения части 3 статьи 36, части 2 статьи 40, пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Необходимость представления именно указанных в законопроекте документов обуславливается тем, что протокол общего собрания станет основой для проверки правильности представленных письменных решений всех собственников о согласии на изменение границ общей собственности, информация о долях которых указана в протоколе.

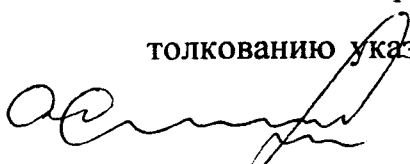


Кроме случая, когда переустройство и (или) перепланировка помещения невозможна без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном жилом доме, возможна ситуация, когда это не представляется возможным без использования части такого имущества. Ст. 37 ЖК РФ определяет, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, а собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество. Таким образом, на использование определенной части общей собственности необходимо решение собственников помещений, предусмотренного ч. 4 ст. 36, п. 3 ч. 2 ст. 44, п.1 ст. 46 ЖК РФ.

В случае непредставления всего пакета документов, орган, осуществляющий перевод помещений, должен будет отказать заявителю в переводе помещения на основании п.1 ч. 1 ст. 24. При представлении проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения без протокола и решений собственников в случаях, когда это необходимо, а также при несоответствии этих документов нормам законодательства, орган должен будет отказать заявителю на основании п.4 ч. 1 ст. 24.

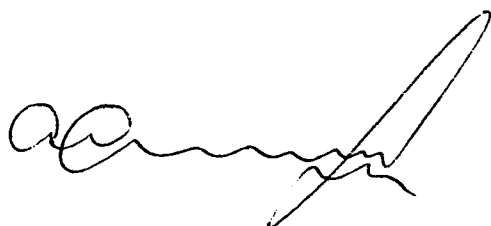
Кроме вышеперечисленного, в законопроекте предлагается дополнить список документов, представляемых в орган осуществляющий согласование проведения переустройства и (или) перепланировки, указанных в части 2 статьи 40, протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме и письменными решениями таких собственников, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном жилом доме или использования части такого имущества по аналогии с вышесказанным.

В случае применения предлагаемых нововведений в совокупности с нормами ЖК РФ, будет предусмотрен эффективный механизм, позволяющий реализовывать такие нормы, что приведет к единому толкованию указанных норм закона правоприменителями. Будут учтены



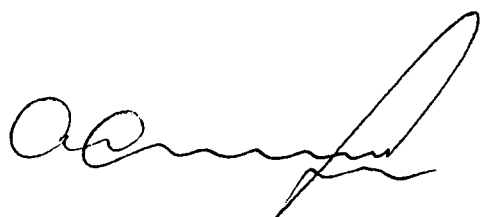
положения части 3 статьи 36, части 2 статьи 40, выражающиеся в необходимости получения согласия всех собственников помещений многоквартирного жилого дома, а также положения пункта 3 части 2 статьи 44 и части 1 статьи 46 по вопросам использования общего имущества собственников помещений, которые предполагают принятие большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, предлагаемые изменения уже на стадии подачи документов в орган, осуществляющий перевод помещений, позволят предотвратить возможные нарушения прав собственников, связанных с использованием и (или) присоединением части общего имущества многоквартирного дома, при отсутствии их волеизъявления.



**Финансово – экономическое обоснование проекта федерального
закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской
Федерации»**

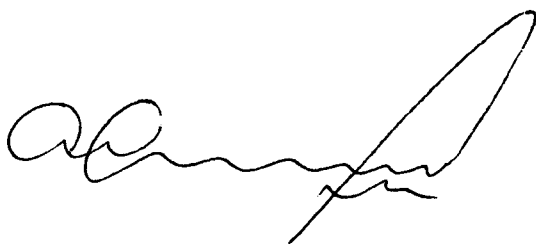
Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации» не повлечет
дополнительные расходы, покрываемые за счет средств федерального
бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long, sweeping stroke that extends upwards and to the right.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие актов федерального законодательства не потребуется.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located at the bottom left of the page.