



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107
Телефон 570-39-31, факс 570-35-12
<http://www.assembly.spb.ru>

23 ИЮН 2015 № **505200-1**

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем в порядке законодательной инициативы Законодательного Собрания Санкт-Петербурга проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", принятый постановлением Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 17 июня 2015 года № 419.

- Приложение:
1. Проект федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 2 л. в 1 экз.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 4. Перечень законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 5. Копия постановления Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 17 июня 2015 года № 419 на 1 л. в 1 экз.
 6. Магнитный носитель с текстом законопроекта и материалов к проекту федерального закона.

Председатель
Законодательного Собрания
Санкт-Петербурга

В.С. Макаров

С.М. Купченко
(812) 318 68 45



Государственная Дума ФС РФ
Дата 24.06.2015 Время 16:58
№822954-6; 1.1

№ 822954-6

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2008, № 17, ст. 1756; № 30, ст. 3616; 2009, № 51, ст. 6153; 2010, № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 50, ст. 7337; 2012, № 31, ст. 4322) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 22 после слова "допускается" дополнить словами "при наличии согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и";

2) часть 2 статьи 23 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором располагается переводимое помещение, о даче согласия на перевод указанного помещения в нежилое при переводе квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение.";

3) часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 4² следующего содержания:

"4²) дача согласия на перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение;"

4) в части 1 статьи 46 слова "пунктами 1-3¹ части 2 статьи 44" заменить словами "пунктами 1-3¹, 4² части 2 статьи 44".

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль

2015 года

№

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

Настоящий проект федерального закона разработан в целях дополнения перечня условий для перевода жилого помещения в нежилое условием о необходимости получения согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с действующей редакцией части 2 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой не являются жилыми. При этом мнение собственников других квартир не учитывается.

ЖК РФ предусматривается необходимость получения согласия собственников помещений в многоквартирном доме при распоряжении общим имуществом и при изменении границ помещений в многоквартирном доме (ст. 36 и 40 ЖК РФ). При этом действующее законодательство не учитывает в полной мере того обстоятельства, что перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение приводит к необходимости осуществления дальнейшего переустройства и изменения конфигурации нежилого помещения. Как правило, в нежилые помещения переводятся квартиры расположенные на первых этажах в многоквартирных домах, для использования их в качестве торговых площадей.

Согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания, в противном случае помещение в нежилых целях использоваться не может. Это приводит к тому, что собственник нежилого помещения, полученного путем перевода из квартиры, вынужден оборудовать отдельный вход. Практика показывает, что эти действия сопровождаются визуальным изменением фасада дома, необходимостью обустройства крыльца, подходов, использованием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и прилегающей территории.

В случае перевода квартиры в нежилое помещение с его последующим использованием в коммерческих целях существенно возрастает нагрузка на инфраструктуру дома (большое количество посетителей, режим работы торгового или сервисного предприятия, расположенного в нежилом помещении, и проч.). В первую очередь страдают жители квартир, непосредственно соседствующих с нежилым помещением, однако, существующие правовые механизмы не позволяют гражданам, чьи законные интересы затрагиваются, повлиять каким-либо образом на принятие решения о переводе квартиры в нежилое помещение.

В то же время, статья 44 ЖК РФ относит ряд вопросов, по своей правовой природе тесно связанных с вопросом о переводе квартиры в нежилое помещение, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, например: принятие решения о реконструкции многоквартирного дома, принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации требуется использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, возникает ситуация, при которой для размещения рекламной вывески на фасаде многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников, а для демонтажа части фасада в целях создания изолированного входа – не требуется.

Правовой пробел в вопросе перевода квартир в нежилые помещения также состоит в том, что собственник переводимого помещения не обязан информировать других собственников о том, в каких целях предполагается в дальнейшем использовать указанное помещение (магазин, медицинский кабинет, офис продаж, мастерская по ремонту и проч.). Представляется, что цель дальнейшего использования является в данном случае существенным обстоятельством и непосредственно затрагивает законные интересы других собственников помещений в многоквартирном доме.

Проектом предлагается дополнить перечень условий перевода жилого помещения в нежилое помещение, установленный статьей 22 ЖК РФ, наличием решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о даче согласия на перевод квартиры в нежилое помещение. Предлагается по аналогии с порядком принятия решений по сходным вопросам закрепить, что решение о даче согласия на перевод квартиры в нежилое помещение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, наделение общего собрания собственников в многоквартирном доме полномочием по принятию решения о даче согласия на перевод квартиры в нежилое помещение позволит повысить информированность собственников о предполагаемых целях использования переводимого помещения. В рамках проведения общего собрания собственников помещения вопрос предполагаемого использования может быть доведен до сведения всех собственников, что, в конечном итоге, создаст дополнительные гарантии учета законных интересов собственников квартир.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не повлечет возникновения дополнительных расходных обязательств бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О законодательной инициативе о принятии Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"

Законодательное Собрание Санкт-Петербурга **п о с т а н о в л я е т :**

1. Обратиться в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации с законодательной инициативой о принятии Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" согласно приложению.
2. Направить проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.
3. Уполномочить депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга А.А. Макарова представлять интересы Законодательного Собрания Санкт-Петербурга в связи с рассмотрением проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель
Законодательного Собрания
Санкт-Петербурга



В.С. Макаров

Санкт-Петербург,
Мариинский дворец
17 июня 2015 года
№ 419