

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, N 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. N 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 доме 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.

**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.

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.
