



## 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

## **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.

