



ДУМА ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА

Р Е Ш Е Н И Е

30.05.2013

№ 101

Об обращении к Губернатору
Приморского края
Миклушевскому В.В. и в
Законодательное Собрание
Приморского края

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Дума города Владивостока

РЕШИЛА:

1. Обратиться к Губернатору Приморского края Миклушевскому В.В. и в Законодательное Собрание Приморского края.
2. Направить обращение Губернатору Приморского края Миклушевскому В.В. и в Законодательное Собрание Приморского края (прилагается).
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Думы

Е.В. Новицкая

Обращение к Губернатору Приморского края Миклушевскому В.В.
и в Законодательное Собрание Приморского края

Уважаемый Владимир Владимирович!
Уважаемые депутаты Законодательного Собрания Приморского края!

Мы, депутаты Думы города Владивостока, обеспокоены проблемой пробела в правовом регулировании отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, относящихся к жилищному фонду Приморского края и муниципальному жилищному фонду муниципальных образований в Приморском крае.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Согласно пункту 6 статьи 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Статьей 4 ЖК РФ определено, что жилищное законодательство регулирует отношения по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Пунктом «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации, статьей 5 ЖК РФ жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В соответствии с частью 2 статьи 5

ЖК РФ жилищное законодательство состоит из ЖК РФ, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Вопросы переустройства и перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах не регулируются действующим федеральным законодательством. Четкое разграничение полномочий между Российской Федерацией и субъектом Российской Федерации в сфере распоряжения нежилыми помещениями в многоквартирных домах федеральным законодателем не установлено. Вместе с тем из определения понятий «жилой дом», «многоквартирный дом», «нежилое помещение в многоквартирном доме», используемых федеральным законодательством, следует, что отдельные вопросы использования нежилого помещения в многоквартирном доме, являющегося хотя и обособленной, но частью многоквартирного дома, не являющегося объектом жилищных прав, с учетом конструктивной принадлежности такого помещения к многоквартирному дому, все же затрагивают жилищные права граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Так, из пункта 10 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, следует, что несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

К общему имуществу жилого дома отнесены подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем России).

Таким образом, использование нежилых помещений в многоквартирном доме, в части решения вопроса их переустройства и перепланировки, напрямую влияет на безопасность использования жилых помещений и общего имущества граждан в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное правовое регулирование по предметам совместного ведения до принятия федеральных законов. После принятия соответствующего федерального закона законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации подлежат приведению в соответствие с данным федеральным законом в течение трех месяцев.

Как следует из части 5 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

В силу части 10 вышеуказанной статьи эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства.

На основании изложенного вопрос переустройства и перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах относится к предмету правового регулирования субъекта Российской Федерации в сфере жилищного законодательства в отсутствие такого регулирования на федеральном уровне и должен регулироваться с учетом требований жилищного законодательства.

Примером такого «опережающего» нормативного регулирования субъекта Российской Федерации может служить опыт Самарской области. Проект закона Самарской области «О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Самарской области» внесен на рассмотрение Законодательного Собрания Самарской области прокурором области.

Кроме того, федеральным законодательством не урегулирован вопрос установления полномочий органов местного самоуправления в сфере правового регулирования отношений, возникающих при переустройстве или перепланировке нежилых помещений в многоквартирных домах, помещения в которых относятся к муниципальному жилищному фонду.

Возможность наделения органов местного самоуправления указанными полномочиями предусмотрена Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ)

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ орган государственной власти субъектов Российской Федерации в области местного самоуправления вправе осуществлять правовое регулирование прав, обязанностей и ответственности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления по предметам ведения субъектов Российской Федерации, а также в пределах полномочий органов государственной власти

субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

На основании вышеизложенного просим Вас инициировать принятие (принять) Закона Приморского края, регулирующего порядок согласования переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений, расположенных в жилищном фонде Приморского края и муниципальном жилищном фонде муниципальных образований в Приморском крае, а также определяющего полномочия органов местного самоуправления в вопросах переустройства или перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах.