



Председателю  
Законодательного собрания  
Ленинградской области

Бибенину С.М.

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области, статьями 40, 70, 70.1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, статьями 103, 104, 105 Регламента Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации, направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации».

Приложение:

1. Проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» на 2 листах.
2. Документы в соответствии со ст. 105 Регламента Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации на 3 листах.
3. Магнитный носитель с документами п. п. 1, 2 приложения в электронном виде.

Депутаты:

А.Я. Лебедев

Н.В. Беляев

Ю.М. Голиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 2003, N 2, ст. 167; 2005, N 1, ст. 39; 2007, N 27, ст. 3213; N 31, ст. 3993; N 41, ст. 4845; 2009, N 1, ст. 14; 2011, N 50, ст. 7347) следующие изменения:

1) наименование главы 18 изложить в следующей редакции:

«Глава 18. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА  
НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ»

2) статью 288 изложить в новой редакции:

«Статья 288. Собственность на жилое и нежилое помещение

1. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым **или нежилым** помещением в соответствии с его назначением.

2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

3. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

**4. Нежилое помещение имеет определенное целевое назначение и не предназначено для проживания граждан.**

**5. По признаку пригодности нежилые помещения делятся на основные и вспомогательные. Основные помещения могут быть самостоятельным объектом права собственности, а вспомогательные входят в состав общего имущества.»**

3) статью 293 изложить в новой редакции:

«Статья 293. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое **и нежилое** помещение

Если собственник жилого **или нежилого** помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое **или нежилое** помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого **или нежилого** помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.»

Президент  
Российской Федерации

В. Путин

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

Часть 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации относит к недвижимым вещам жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно части 6 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

Несмотря на то, что понятие «нежилое помещение» широко используется в нормативно-правовых актах и практике, оно до сих пор остается незакрепленным и нераскрытым в федеральных законах. При этом отсутствие законодательных норм, регламентирующих правовой режим нежилых помещений является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем.

Отсутствие четких критериев нежилого помещения создает проблемы в правоприменительной практике и приводит к тому, что предметом сделок оказываются части здания, не обладающие качествами, позволяющими использовать их по назначению. Как следствие пробелов в правовом регулировании встречаются попытки обхода закона с целью обойти процедуру изменения целевого назначения помещения. Например, размещение магазина в здании многоярусного паркинга или в помещении, где планировалось размещение социального объекта.

Так, согласно пункту 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", регулирование отношений собственников, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 ГК РФ и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Однако правовой режим категории нежилых помещений, находящихся в нежилых зданиях, до сих пор прямо не урегулирован законом.

Настоящим законопроектом предлагается дополнить главу Гражданского кодекса РФ о праве собственности на жилые помещения положениями о нежилых помещениях и распространить правила, предусматривающие возможность прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимые жилые помещения и на нежилые помещения.

При определении правовой природы нежилого помещения уделяется внимание не только тому, что оно не предназначено для проживания граждан, но и его функциональному (целевому) назначению. Поскольку целевое назначение помещения имеет важное практическое значение, так как оно указывается не только в проектной документации, необходимой для возведения объекта капитального строительства, но и в правилах ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 г. № 943.

Ввиду большого разнообразия нежилых помещений различного характера и назначения в ряде сводов строительных норм и правил даются их четкие определения. Однако, все указанные нормы являются техническими, распространяются на проектирование зданий, и не могут служить для целей определения правового режима (Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2000 г. № 78-Г00-61).

Изменение целевого назначения нежилого помещения требует выполнение комплекса действий, в том числе по изменению вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен переводимый объект.

Выявленный правовой пробел в сфере правового регулирования нежилых помещений порождает нестабильность правоприменительной практики, а также негативно влияет на гражданский оборот, так как делает невозможным построение его участниками планов на будущее.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области

С. Бебенин

## ПЕРЕЧЕНЬ

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

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других актов федерального законодательства.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области

С. Бебенин