

О новом в процедуре проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу согласования перевода жилого помещения в нежилое

Предусмотрен специальный порядок определения кворума общего собрания - от количества подъездов в соответствующем жилом доме (Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ) Так, в многоподъездном доме для проведения общего собрания необходимо соблюсти следующие правила:

- в собрании принимают участие лица, обладающие в совокупности большинством от общего числа голосов всех собственников помещений в доме,
- обладающие в совокупности более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в том подъезде дома, в котором находится переводимое помещение.

При этом, в одноподъездном жилом доме для кворума необходимо участие собственников, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников.

Таким же образом определен порядок принятия решения о переводе помещения из жилого в нежилое:

- при наличии в многоквартирном доме более чем одного подъезда требуется большинство от общего числа голосов участвующих в собрании собственников при условии голосования за такое решение большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений в том же подъезде многоквартирного дома, в котором находится переводимое помещение;
- при наличии в многоквартирном доме одного подъезда требуется большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников.

Обращаю внимание, что протокол общего собрания собственников и согласие на перевод помещения из нежилого в жилое включается в перечень документов, представляемых в орган местного самоуправления, для принятия решения о переводе помещения из жилого в нежилое. Также установлено, что органы регионального государственного жилищного надзора наделяются полномочиями по проверке соблюдения требований к даче согласия на перевод помещения из жилого в нежилое.

Строительство объекта на садовом участке. Требования законодательства

С 1 января 2019 г. вступили в силу большинство положений Федерального закона от 20.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон).

Данным Законом внесено значительное количество поправок в разные отрасли законодательства – гражданское, земельное, градостроительное, законодательство о недрах и водопользовании и др. В том числе, большое количество изменений коснулось вопросов строительства на дачных участках.

Прежде всего, необходимо знать, что Закон определяет всего два вида земельных участков, выделяемых дачникам – садовые и огородные земельные участ-

ки. При этом, главной разницей между ними выступает возможность возведения на участке построек различного характера: владелец садового участка имеет право разместить на нем садовый или жилой дома, а также хозяйственные постройки или гараж; в свою очередь владелец огородного участка может разместить на нем только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Для того, чтобы определить, к какому виду относится конкретный земельный участок надо посмотреть кадастровую выписку, свидетельство о праве собственности и уточнить вид разрешенного использования для данного земельного участка, а именно характеристики «садоводство» или «приусадебный участок личного подсобного хозяйства». Они укажут на то, что участок признается садовым; и напротив, характеристики «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», «огородничество» указывают на то, что участок является огородным, и какое-либо крупное строительство (за исключением вспомогательных хозяйственных построек) на нем запрещено.

Далее, в соответствии со ст. 23 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества» возведение объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. Территориальное зонирование с разработкой соответствующих градостроительных регламентов осуществляется органами местного самоуправления. Поэтому перед началом планирования строительства на своем дачном участке следует обратиться к информационным ресурсам местной администрации для уточнения возможности и характера строительства.

Помните, что новые правила строительства на дачной земле никак не затрагивают судьбу тех построек, которые на ней уже возведены, они касаются только вновь возводимых строений.

Итак, Законом разрешено возведение на садовых земельных участках садовых и жилых домов. Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Это означает, что регистрация по месту жительства в таком строении по общему правилу не допускается. По иному обстоит дело в отношении жилых домов, возводимых на садовых участках.

Согласно Градостроительному кодексу РФ жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) как отдельно стоящее здание высотой не более трех этажей и высотой не более 20 метров, предназначенное для удовлетворения личных и бытовых нужд граждан, связанных с их постоянным проживанием в таком здании, и не подлежащее разделению на самостоятельные объекты недвижимости. Соответственно, в жилом доме, возведенном на садовом участке, возможна постоянная и временная регистрация граждан по месту жительства.

При строительстве капитальных объектов на садовых участках необходимо уведомить орган местной администрации о начале и завершении такого строительства (или об изменении проекта строительства) и их согласования последним. Следует отметить, что в случае получения органами местного самоуправления информации о наличии самовольной постройки на конкретном земельном участке (если собственник земли не считал нужным получить разрешение на ее строительство и со-

гласовать ее возведение в установленном порядке) и подтверждения такой информации, данный орган может принять решение о сносе такой постройки или об обращении в суд с требованием о ее сносе либо приведении в соответствии предъявляемым требованиям. За возведение самовольных построек в настоящее время предусмотрена административная ответственность по ст. 9.5 КоАП РФ. Для граждан установлена ответственность в виде штрафа от двух до пяти тысяч рублей.

Как подать заявление в полицию

В органы полиции вправе обратиться любой человек, независимо от того, является ли он гражданином Российской Федерации либо другого государства, или вообще не имеет гражданства, любым способом и в любое время.

Как правило, граждане обращаются в полицию с заявлениями о совершенных в отношении них неправомерных действий, желая привлечь виновных лиц к уголовной либо административной ответственности.

Подать заявление человек может в любом удобном для себя виде: письменно или устно, по телефону, в электронном виде по информационным системам общего пользования, во время личного приема или круглосуточно - в дежурной части.

При личном обращении в отдел полиции с заявлением о преступлении, об административном правонарушении и о происшествии, одновременно с регистрацией заявления в дежурной части оперативный дежурный оформляет талон-уведомление и выдает его заявителю.

В талоне-уведомлении указываются: сведения о сотруднике, принявшем заявление о преступлении, об административном правонарушении и происшествии, регистрационный номер, наименование территориального органа МВД России, адрес и служебный телефон, дата приема и подпись, инициалы и фамилия оперативного дежурного.

Заявитель расписывается за получение талона-уведомления на талон-корешке, проставляет дату и время получения талона-уведомления.

В случае, если заявителю по каким-либо причинам отказывают в приеме заявления, то необходимо знать следующее: действия сотрудников полиции регламентированы приказом МВД РФ от 1 марта 2012 № 140 «Об утверждении Административного регламента Министерства внутренних дел Российской Федерации предоставления государственной услуги по приему, регистрации и разрешению в территориальных органах Министерства внутренних дел Российской Федерации заявлений, сообщений и иной информации о преступлениях, об административных правонарушениях, о происшествиях».

В соответствии с названным приказом регистрация заявлений (сообщений) о преступлении, об административном правонарушении и о происшествии, осуществляется в дежурных частях территориальных органов круглосуточно, независимо от территории оперативного обслуживания, вашего гражданства, либо его отсутствия». Заявитель вправе приложить к заявлению о преступлении, об административном правонарушении либо о происшествии необходимые документы и материалы либо их копии, в том числе в электронной форме.

Таким образом, заявление обязаны принять вне зависимости от того, кто должен заниматься расследованием данного правонарушения, уголовно-процессуальном законодательством регламентировано направление сотрудниками

правоохранительных органов материалов по подследственности, в случае если данное преступление не относится к компетенции того или иного органа. Ограничения сроков для обращения в правоохранительные органы закон не предусматривает, даже если впоследствии будет принято решение о прекращении дела в связи с истечением срока давности.

В случае отказа сотрудниками полиции в принятии заявления, их действия могут быть обжалованы в органы прокуратуры. При установлении факта отказа в приеме заявления органами прокуратуры будут применены соответствующие меры прокурорского реагирования.

Грубое нарушение лицензионных требований может стоить управляющей компании штрафа до 350 тыс. руб.

С 29 марта 2019 года вступят в силу поправки в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, которые вводят ответственность за управление многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований.

Перечень таких нарушений устанавливается нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации. В настоящее время это Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

В частности, грубым нарушением лицензионных требований считается наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной судом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере двух среднемесячных величин обязательств и более.

За грубое нарушение лицензионных требований должностных лиц управляющих компаний будут штрафовать на сумму от 100 000 до 250 000 рублей либо дисквалифицируют на срок до трех лет.

Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям будет грозить штраф от 300 000 до 350 000 руб.

Ранее независимо от того, является нарушение грубым или нет, штраф для юридических лиц составлял от 250 тыс. до 300 тыс. руб., а для должностных лиц — от 50 тыс. до 100 тыс. руб. К последним также применялась дисквалификация как альтернативное наказание.

Дела о таких административных правонарушениях будут рассматривать органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор.

Ребенку могут запретить выезд за рубеж, если один из родителей не согласен
Приказом МВД России от 11.02.2019 № 62 (зарегистрирован в Минюсте России 08.05.2019) утвержден новый Порядок подачи, рассмотрения и ведения учета заявлений о несогласии на выезд из Российской Федерации несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации. Определено, что заявление о несогласии на выезд ребенка за пределы Российской Федерации подается лично в подразделение по вопросам миграции территориального органа МВД России по месту жительства родителя или самого несовершеннолетнего. В случае проживания заявителя за границей заявление может быть подано в дипломатическое представительство или кон-

судьское учреждение Российской Федерации. Заявление рассматривается в течение 5 рабочих дней с даты регистрации. Споры относительно возможности выезда ребенка за рубеж разрешаются в судебном порядке. При отсутствии решения суда, разрешающего выезд несовершеннолетнего гражданина Российской Федерации за рубеж, информация о временном ограничении выезда направляется МВД России в пограничную службу ФСБ России.

Старший помощник прокурора

юрнет I класса

Р.Г.Давлятшина