



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 155842-8
«О жилых комплексах, об управлении имуществом общего
пользования в жилых комплексах»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской
Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 155842-8
«О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в
жилых комплексах», внесенный Правительством Российской Федерации.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской
Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской
Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции
в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации,
законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
19 октября 2022 года
№ 2158-8 ГД

Вносится Правительством
Российской Федерации

№155842-8 Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с функционированием жилых комплексов, управлением имуществом общего пользования в жилых комплексах и его содержанием, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов, земельных участков, иных объектов в жилых комплексах.

Статья 2. Жилой комплекс

1. Жилой комплекс представляет собой совокупность индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, в том числе объектов, которые определены как имущество общего пользования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории либо отнесены к имуществу общего пользования

в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, используются для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и собственников земельных участков на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и которые расположены в границах территории, совпадающих с границами земельного участка, в отношении которого утверждена документация по планировке территории (далее - границы территории жилого комплекса).

2. К жилым комплексам в том числе относятся малоэтажные жилые комплексы, построенные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случаев, если все объекты, предусмотренные частью 4³ статьи 4 указанного Федерального закона, переданы в государственную или муниципальную собственность в соответствии с частью 4 статьи 23⁶ данного Федерального закона.

Статья 3. Имущество общего пользования

1. К имуществу общего пользования относятся земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории жилого комплекса, сведения о которых содержатся

в утвержденной документации по планировке территории, а также объекты, используемые в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и собственников земельных участков, расположенных в границах территории жилого комплекса (далее - собственники), на условиях, установленных настоящим Федеральным законом.

2. К имуществу общего пользования относятся:

1) общее имущество собственников, принадлежащее им на праве общей долевой собственности (далее также - имущество, находящееся в долевой собственности);

2) имущество, не находящееся в долевой собственности собственников, которое при этом находится в частной собственности, используется для удовлетворения потребностей всех собственников на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и расположено в границах территории жилого комплекса (далее - имущество, не находящееся в долевой собственности). К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории жилого комплекса

индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Статья 4. Право собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, и определение долей. Осуществление прав на земельный участок, входящий в состав имущества, не находящегося в долевой собственности и предоставленного в аренду

1. Право общей долевой собственности на имущество общего пользования возникает у собственников по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

2. Доля собственника в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, возникает:

1) на основании договора участия в долевом строительстве и соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности;

2) на основании договора купли-продажи земельного участка и соглашения о возникновении у покупателя земельного участка доли

в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности;

3) в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Размер доли собственника в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, находящееся в долевой собственности, определяется пропорционально площади принадлежащего ему земельного участка, на котором расположен или будет расположен индивидуальный жилой дом.

4. В случае, если расположенный в границах жилого комплекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подлежит предоставлению в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, договор, предусматривающий предоставление в аренду такого земельного участка, в том числе договор участия в долевом строительстве, должен содержать:

1) порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество;

2) порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды указанного участка;

3) последствия истечения срока договора аренды указанного земельного участка.

5. Ограниченный в обороте земельный участок, который является земельным участком общего назначения, расположен в границах территории жилого комплекса и подлежит предоставлению в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора с учетом положений части 4 настоящей статьи, предоставляется в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора без проведения торгов лицам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории жилого комплекса. Права и обязанности арендатора по договору аренды такого земельного участка переходят лицам, являющимся собственниками указанных индивидуальных жилых домов, пропорционально площади земельных участков, занятых этими жилыми домами, с возникновением у таких лиц права аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

6. Соглашение о возникновении у покупателя земельного участка доли в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, право на которое возникло в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи, является неотъемлемой частью договора купли-продажи земельного участка и должно содержать:

1) перечень объектов, которые входят в состав имущества, находящегося в долевой собственности;

2) порядок определения доли в праве общей долевой собственности на объекты, указанные в настоящей части, в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

3) информацию об установленных законодательством Российской Федерации налоговых и иных обязательствах собственников объектов, указанных в настоящей части.

Статья 5. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Собственники владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом, гражданским и земельным законодательством пределах распоряжаются имуществом, находящимся в долевой собственности.

2. Собственники вправе использовать земельные участки, права на которые входят в состав имущества, находящегося в долевой собственности, для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ собственников к таким земельным участкам.

3. Собственник не вправе:

1) требовать выдела в натуре своей доли в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности;

2) отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав такого имущества, без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и (или) земельный участок.

4. Условия договора, в соответствии с которыми переход прав на земельный участок либо на индивидуальный жилой дом, иной объект недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, не сопровождается переходом доли в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав такого имущества, либо отчуждение доли собственника в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав такого имущества, осуществляется без одновременного отчуждения прав на земельный участок либо на индивидуальный жилой дом, иной объект недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, являются ничтожными.

5. Уменьшение размера имущества, находящегося в долевой собственности, возможно только с согласия всех собственников.

6. По решению собственников, принятому на общем собрании собственников, объекты, входящие в состав имущества, находящегося в долевой собственности, могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников.

7. Земельный участок, входящий в состав имущества, находящегося в долевой собственности, и (или) право аренды которого входит в состав такого имущества, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (сервитутом). Обременение указанного земельного участка сервитутом устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками. Споры об установлении сервитута или об условиях сервитута разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

Статья 6. Содержание имущества, находящегося в долевой собственности

1. Собственники несут бремя расходов на содержание имущества, находящегося в долевой собственности.

2. Доля обязательных расходов на содержание имущества, находящегося в долевой собственности, бремя которых несет собственник, определяется долей указанного собственника в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, если иное не установлено решением общего собрания, принятым всеми собственниками.

3. Собственники, а также наниматели индивидуальных жилых домов и лица, проживающие в индивидуальных жилых домах в границах территории жилого комплекса (далее - третьи лица), пользуются имуществом, находящимся в долевой собственности, с учетом соблюдения прав и законных интересов собственников и третьих лиц, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации, а также правил, установленных решениями общего собрания собственников.

Статья 7. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников и третьих лиц в жилом комплексе, надлежащее содержание такого имущества, решение вопросов пользования указанным

имуществом, а также предоставление коммунальных услуг (при наличии необходимых инженерных коммуникаций и другого оборудования) собственникам и третьим лицам, проживающим в данном жилом комплексе.

2. Собственники обязаны выбрать один из способов управления имуществом, находящимся в долевой собственности:

1) непосредственное управление указанным имуществом собственниками (далее также - непосредственное управление);

2) управление указанным имуществом товариществом собственников недвижимости (далее - товарищество);

3) управление указанным имуществом управляющей организацией, осуществляющей управление общим имуществом по договору управления имуществом, находящимся в долевой собственности (далее соответственно - управляющая организация, договор управления).

3. Способ управления имуществом, находящимся в долевой собственности, выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании решения такого собрания. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников. В случае, если способ управления собственниками не выбран или не реализован, управление

имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется способом, указанным в пункте 1 части 2 настоящей статьи.

4. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, в жилом комплексе может осуществлять только одно товарищество или только одна управляющая организация в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 8. Непосредственное управление собственниками имуществом, находящимся в долевой собственности

1. При непосредственном управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту такого имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники заключают на основании решений общего собрания. При этом все собственники или их большинство выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. При непосредственном управлении договоры водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником от своего имени.

3. На основании решения общего собрания от имени собственников, осуществляющих непосредственное управление, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием и использованием имущества, находящегося в долевой собственности, вправе действовать один из собственников или иное лицо, указанное в данном решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми собственниками или их большинством.

Статья 9. Порядок использования имущества, не находящегося в долевой собственности

1. В случае, если в границах территории жилого комплекса расположено имущество, которое не находится в долевой собственности, владение и пользование таким имуществом собственниками и арендаторами осуществляется по соглашению с собственником такого имущества с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

2. Собственники и арендаторы вправе свободно использовать земельные участки, которые входят в состав имущества, не находящегося в долевой собственности, для прохода и проезда к принадлежащим собственникам земельным участкам, на которых расположены или будут расположены индивидуальные жилые дома. Никто не вправе

ограничивать доступ собственников и арендаторов к таким земельным участкам.

3. Собственник имущества, не находящегося в долевой собственности, вправе устанавливать плату за пользование таким имуществом. Исчерпывающий перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками при использовании имущества, не находящегося в долевой собственности, а также порядок отнесения такого имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Собственник имущества, не находящегося в долевой собственности, не вправе менять целевое назначение объектов, входящих в состав такого имущества. Собственники и арендаторы вправе требовать устранения нарушения их прав в связи со сменой целевого назначения объектов, входящих в состав имущества, не находящегося в долевой собственности собственников.

Статья 10. Общее собрание собственников

1. Общее собрание собственников (далее - общее собрание) проводится в целях управления имуществом общего пользования, а также принятия иных решений в случаях, установленных настоящим

Федеральным законом, путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2. К компетенции общего собрания относятся:

1) принятие решений о строительстве и (или) ремонте (капитальном ремонте) хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, входящих в состав имущества, находящегося в долевой собственности;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, который входит в состав имущества, находящегося в долевой собственности, или права аренды на который входят в состав такого имущества, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении такого земельного участка;

3) принятие решений о благоустройстве земельного участка, который входит в состав имущества, находящегося в долевой собственности, или права аренды на который входят в состав такого имущества, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

4) принятие решений о пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности, лицами, не являющимися собственниками (в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать имущество, находящееся в долевой собственности);

5) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании имущества, находящегося в долевой собственности (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов, необходимых для реализации решений, предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав имущества, находящегося в долевой собственности, или права аренды на который входят в состав такого имущества, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

6) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания и организацией его проведения управляющей организацией, правлением товарищества;

7) выбор способа управления имуществом, находящимся в долевой собственности;

8) принятие решения о заключении собственниками, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, договоров водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

9) принятие решений по иным вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания.

3. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство жилого комплекса) индивидуальные жилые дома после получения разрешения на ввод в эксплуатацию по передаточному акту

или иному документу о передаче, до регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости вправе принимать участие в принятии решений общего собрания по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания, в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в течение одного года со дня получения разрешения на ввод индивидуального жилого дома в эксплуатацию.

Статья 11. Порядок проведения общего собрания

1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Если иное не установлено решением общего собрания, годовое общее собрание проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Общие собрания, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников.

3. Принятие решений на общем собрании может осуществляться посредством очного голосования (при совместном присутствии собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем), очно-заочного голосования.

Общее собрание, решения на котором принимаются посредством очного голосования, может проводиться дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в общем собрании, и позволяющие такому лицу участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня, поставленным на голосование. При проведении общего собрания с дистанционным участием должна обеспечиваться его видеотрансляция в режиме реального времени.

4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников. При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования такое собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие посредством очного и заочного голосования собственники, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников. При отсутствии кворума для принятия решений годовым общим собранием должно быть проведено повторное общее собрание.

5. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей долевой

собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, а в случае отсутствия имущества, находящегося в долевой собственности, пропорционально площади принадлежащего ему в жилом комплексе земельного участка, на котором расположен или будет расположен индивидуальный жилой дом.

6. Принявшими участие в очном голосовании на общем собрании считаются собственники, зарегистрированные для участия в нем, в том числе на указанном в сообщении о проведении общего собрания сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или с использованием электронных или иных технических средств для дистанционного участия в общем собрании.

7. Принявшими участие в заочном голосовании для принятия решений общего собрания считаются собственники, бюллетени которых не позднее даты окончания приема бюллетеней получены или в электронной форме заполнены и отправлены с использованием указанного в сообщении о проведении заседания сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

8. Управляющая организация, товарищество обязаны вести реестр собственников, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников в данном жилом комплексе (фамилия,

имя, отчество (при наличии) собственника, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником является юридическое лицо, адрес индивидуального жилого дома, земельного участка или иного объекта недвижимости, собственником которых является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих собственникам долей в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в долевой собственности (при наличии такого имущества). При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества обращения в письменной форме, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание, с запросом о предоставлении реестра собственников указанные лица обязаны в течение пяти дней со дня получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, указанный реестр. Согласие собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей

частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания не требуется.

9. Решения общего собрания, принятые по вопросам, не включенным в повестку дня (за исключением случая, если в общем собрании или в заочном голосовании принимали участие все собственники), либо с нарушением компетенции общего собрания или при отсутствии необходимого для принятия решений большинства голосов, ничтожны.

10. Решения общего собрания могут быть приняты посредством заочного голосования путем отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, заполненных бюллетеней для голосования.

11. При принятии решений общего собрания посредством очно-заочного голосования прием бюллетеней собственников, участвующих в заочном голосовании, заканчивается за два дня до даты проведения общего собрания.

12. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества для организации проведения общего собрания.

В обращении о проведении общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, в течение сорока пяти дней со дня поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении общего собрания каждого собственника в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечить доведение их до сведения собственников в порядке, установленном частью 17 настоящей статьи.

13. Собственник, иное лицо, указанные в настоящем Федеральном законе, по инициативе которых созывается общее собрание, обязаны сообщить собственникам о проведении такого общего собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления такого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись

либо размещено в месте, определенном указанным решением и доступном для всех собственников.

14. В сообщении о проведении общего собрания или заочного голосования для принятия решений общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

2) форма проведения голосования на общем собрании (очное, заочное или очно-заочное), а также сведения о порядке обеспечения доступа к дистанционному участию в общем собрании, если такой доступ будет обеспечен;

3) дата, место, время проведения общего собрания, а при проведении заочного голосования также дата окончания приема бюллетеней и место их приема, место проведения общего собрания или информация о том, что очное голосование на общем собрании с дистанционным участием проводится без определения места его проведения;

4) повестка дня общего собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, подлежащими представлению при подготовке к принятию решений общего собрания;

6) способ направления (отправки) заполненных бюллетеней для голосования, если голосование по вопросам повестки дня проводится в форме заочного голосования.

15. Общее собрание может быть созвано по инициативе управляющей организации. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания.

16. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Решение общего собрания, принятое в установленном настоящим Федеральным законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников, в том числе для собственников, не участвовавших в голосовании.

17. Решение общего собрания и протокол общего собрания подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим проведение общего собрания. Подлинники решений и протокола заседания общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества, а при непосредственном управлении - лицу, определенному решением общего собрания, не позднее чем через десять дней после дня проведения общего собрания.

18. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания и не указанным в настоящем Федеральном законе, а также изменять повестку дня данного собрания.

19. Собственник вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований настоящего Федерального закона в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Решение

общего собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование собственника, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение общего собрания не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого собственника.

Статья 12. Товарищество собственников недвижимости

1. Собственники могут создать только одно товарищество. Решение о создании товарищества принимается собственниками на общем собрании. Решения о создании товарищества и об утверждении его устава считаются принятыми, если за них проголосовали собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

2. Протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками, проголосовавшими за принятие таких решений.

3. Государственная регистрация товарищества осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

4. При государственной регистрации товарищества представляются протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании

товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на имущество, находящееся в долевой собственности.

5. Устав товарищества принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников. Устав товарищества должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе, правах и обязанностях членов товарищества, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

6. В уставе товарищества может быть предусмотрено использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иной информационной системы при решении вопросов,

связанных с управлением в товариществе, с учетом функций указанной системы.

7. Члены товарищества, создавшие товарищество, должны обладать более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников. Количество голосов, принадлежащее собственнику, определяется в соответствии с частью 5 статьи 11 настоящего Федерального закона.

8. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество, расположенное на земельном участке в границах территории жилого комплекса, совпадающего с границами земельного участка, в отношении которого утверждена документация по планировке территории, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность собственников, которые выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество, пропорционально площади земельных участков, на которых расположены соответствующие объекты. Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

9. При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества, за исключением недвижимого имущества общего

пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося до удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам пропорционально площади земельных участков, которыми владеют такие собственники, независимо от того, являлись ли данные собственники членами товарищества.

10. На входящее в состав имущества общего пользования недвижимое имущество, принадлежащее товариществу, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников пропорционально площади земельных участков, принадлежащих указанным собственникам, вне зависимости от того, являлись ли данные собственники членами товарищества.

Статья 13. Взносы членов товарищества

1. Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

4. Периодичность (не чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.

5. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

1) с содержанием имущества товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

4) с благоустройством земельных участков, которые входят в состав имущества, находящегося в долевой собственности, и (или) право аренды которых входит в состав такого имущества;

5) с охраной территории жилого комплекса и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

6. Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории жилого комплекса;

3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, которые входят в состав общего имущества и (или) право аренды которых входит в состав имущества, находящегося в долевой собственности, об иных объектах недвижимости, относящихся к такому имуществу;

4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества;

5) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

7. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

8. Уставом товарищества могут быть установлены порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

9. В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

Статья 14. Права и обязанности собственников, не являющихся членами товарищества

1. Собственники, не являющиеся членами товарищества, вправе использовать имущество, находящееся в долевой собственности, на равных условиях и в объеме, которые установлены для членов товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества, находящегося в долевой собственности, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу, находящемуся в долевой собственности, и расположенных в жилом комплексе, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

3. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

4. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

5. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом знакомиться со следующими документами и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, их копии:

1) устав товарищества с внесенными в него изменениями, документ, подтверждающий факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

2) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, приходно-расходные сметы товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протокол собрания об учреждении товарищества, протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) финансово-экономическое обоснование размера взносов;

7) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в судебном порядке.

Статья 15. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, управляющей организацией, осуществляющей управление общим имуществом по договору управления

1. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется управляющей организацией на основании договора управления, который заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник самостоятельно исполняет обязанности по договору управления имуществом, находящимся в долевой собственности, в том числе обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников.

2. По договору управления одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников, органов управления товарищества) в течение согласованного срока за плату

обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению и надлежащему содержанию и ремонту имущества, находящегося в долевой собственности, предоставлять коммунальные услуги собственникам и третьим лицам или в случаях, предусмотренных статьей 16 настоящего Федерального закона, обеспечивать надлежащее техническое состояние инженерных коммуникаций и другого оборудования, необходимых для предоставления коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления имуществом, находящимся в долевой собственности.

3. В договоре управления должны быть указаны:

1) состав имущества, находящегося в долевой собственности, в отношении которого будет осуществляться управление, и место нахождения жилого комплекса;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению имуществом, находящимся в долевой собственности, услуг и работ по содержанию и ремонту такого имущества, порядок изменения указанного перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона;

3) порядок определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт имущества, находящегося в долевой собственности, и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников.

5. Договор управления заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, - на срок не менее чем один год и не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в пункте 5 части 2 статьи 10 настоящего Федерального закона, - на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в пункте 6 части 2 статьи 10 настоящего Федерального закона, - на срок не более чем три месяца.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия договора управления по окончании срока его действия такой

договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены таким договором.

7. Изменение и (или) расторжение договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8. Собственники на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления имуществом, находящимся в долевой собственности.

9. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, в жилом комплексе, в котором создано товарищество, осуществляется с учетом положений статей 12 - 14 настоящего Федерального закона.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора управления обязана передать техническую документацию на объекты, входящие в состав имущества, находящегося в долевой собственности, и иные связанные с управлением таким имуществом документы, а также ключи от помещений, входящих в состав имущества, находящегося в долевой собственности, электронные

коды доступа к оборудованию, входящему в состав имущества, находящегося в долевой собственности, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации имущества, находящегося в долевой собственности, и управления им, вновь выбранной управляющей организации или товариществу, а в случае непосредственного управления - собственнику, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления имуществом, находящимся в долевой собственности, или, если такой собственник не указан, любому собственнику.

11. Если иное не установлено договором управления, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

12. Если по результатам исполнения договора управления в соответствии с размещенным в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание имущества, находящегося в долевой собственности,

при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению имуществом, находящимся в долевой собственности, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту такого имущества, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации, если полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению имуществом, находящимся в долевой собственности, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту такого имущества, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

**Статья 16. Предоставление коммунальных услуг
ресурсоснабжающей организацией, региональным
оператором по обращению с твердыми
коммунальными отходами**

1. При управлении имуществом, находящимся в долевой собственности, управляющей организацией или товариществом коммунальные услуги предоставляются собственникам ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии

с заключенными с каждым собственником, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием решения, предусмотренного пунктом 8 части 2 статьи 10 настоящего Федерального закона;

2) при прекращении действия заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией или товариществом и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам (далее также - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по

обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;

3) если между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления общим имуществом или о выборе управляющей организации.

2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенных с управляющей организацией, товариществом, договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у управляющей организации, товарищества признанной ими или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед

ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности управляющей организацией, товариществом, за исключением случая полного погашения данной задолженности управляющей организацией, товариществом, до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами путем деления суммы обязательств управляющей организации, товарищества по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами за двенадцать месяцев, предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на двенадцать. В случае, если

договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнялись менее двенадцати месяцев, среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется путем деления суммы обязательств управляющей организации, товарищества за период действия договора ресурсоснабжения или договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на количество месяцев их действия.

3. Об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, управляющую организацию, товарищество и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Уведомление, направленное по адресу управляющей организации, товарищества, указанному в едином государственном реестре юридических лиц или

едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, считается полученным управляющей организацией, товариществом, даже если оно фактически не находится по указанному адресу.

4. По истечении тридцати дней с даты направления управляющей организации, товариществу предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании имущества, находящегося в долевой собственности. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками одновременно в соответствии с требованиями пункта 2 части 6 настоящей статьи.

5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, - с даты, определенной в решении общего собрания, предусмотренном пунктом 8 части 2 статьи 10 настоящего Федерального закона. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по

обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания в порядке, предусмотренном частью 16 статьи 11 настоящего Федерального закона;

2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, - по истечении тридцати дней с даты направления предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами управляющей организации, товариществу;

3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи, - с даты заключения договоров, в том числе предусмотренных частью 2 статьи 8 настоящего Федерального закона, действовавших до принятия собственниками решения об изменении способа управления жилым комплексом или о выборе управляющей организации.

8. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с управляющей

организацией, товариществом в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

Статья 17. Переходные положения

1. Собственники индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, которые используются как имущество общего пользования для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и (или) собственников земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, вправе инициировать процедуру проведения общего собрания собственников в целях принятия решения о признании совокупности таких индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, жилым комплексом (далее - решение о признании жилым комплексом) при соблюдении следующих условий:

1) индивидуальные жилые дома расположены на смежных земельных участках;

2) в границах указанной территории расположено имущество, которое может быть признано имуществом общего пользования в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;

3) собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, приняли решение о признании жилым комплексом.

2. Решение о признании жилым комплексом считается принятым, если за него проголосовало не менее трех четвертей собственников индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости и при этом в общем собрании собственников участвовали все собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, за исключением случая, установленного частью 4 настоящей статьи. Решение о признании жилым комплексом оформляется протоколом общего собрания собственников и подписывается всеми собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, принявшими участие в голосовании. В указанном решении приводится схематичное изображение местоположения границ территории жилого комплекса.

3. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит размещению в государственной информационной системе жилищно-

коммунального хозяйства. Жилой комплекс считается созданным в порядке, установленном настоящей статьей, с момента размещения сведений о нем в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, которым было инициировано проведение общего собрания в целях принятия решения о признании жилым комплексом. Состав размещаемых сведений, порядок и сроки их размещения определяются Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

4. В случае, если решение о признании жилым комплексом принято собственниками индивидуальных жилых домов, количество которых составляет не менее трех четвертей от общего числа таких собственников, но не принято одним или несколькими собственниками имущества, указанного в части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, совокупность таких индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, в том числе объектов, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов, может быть признана жилым комплексом по решению суда.

5. Созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона товарищества собственников недвижимости, товарищества собственников жилья, иные некоммерческие организации, созданные собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, собственниками и (или) арендаторами земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в целях управления имуществом, используемым для удовлетворения потребностей всех указанных собственников и (или) арендаторов, вправе инициировать процедуру принятия решения о признании жилым комплексом при соблюдении условий, указанных в части 1 настоящей статьи.

6. Принятие решения о признании жилым комплексом является основанием для преобразования ранее созданных некоммерческих организаций, не являющихся товариществами собственников недвижимости, в товарищество собственников недвижимости. Принятие решения о признании жилым комплексом является основанием для приведения устава созданного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона товарищества собственников недвижимости в соответствие с настоящим Федеральным законом.

**Статья 18. Порядок вступления в силу настоящего
Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах"

Проект федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах" (далее - законопроект) направлен на реализацию Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П по делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Законопроектом предусматривается закрепление в законодательстве понятия жилого комплекса, определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.

Основными признаками, отличающими жилой комплекс, являются:

наличие совокупности индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков;

наличие иных объектов, включая объекты, которые определены как имущество общего пользования и используются для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и (или) собственников земельных участков;

наличие документации по планировке территории, в границах которой располагаются указанные земельные участки.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется уполномоченному органу местного самоуправления в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Тем самым обеспечивается публичность и доступность указанной документации для всех заинтересованных лиц.

Таким образом, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о жилых комплексах будет носить общедоступный характер.

Законопроектом предусматривается, что к жилым комплексам также относятся малоэтажные жилые комплексы, построенные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случаев, если все объекты, предусмотренные частью 4³ статьи 4 указанного Федерального закона, переданы в государственную или муниципальную собственность в соответствии с частью 4 статьи 23⁶ данного Федерального закона.

Законопроект регулирует отношения, связанные с управлением и содержанием имущества общего пользования, которое включает в себя общее имущество собственников индивидуальных жилых домов и иное имущество, которое используется для удовлетворения потребностей всех

собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных законопроектом, и расположено в границах территории жилого комплекса, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков в жилых комплексах.

В настоящее время право общей долевой собственности на общее имущество, расположенное в границах таких комплексов, может возникать, в том числе, при заключении договоров участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Законопроектом также предусматривается регулирование правоотношений по управлению имуществом общего пользования, к которому предлагается отнести общее имущество собственников индивидуальных жилых домов или иное имущество, которое находится в частной собственности и используется для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных законопроектом, и расположено в границах территории жилого комплекса.

При этом в целях установления правовой предпосылки, направленной на обеспечение легальности ограничения правомочий собственника имущества, используемого собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости в жилых комплексах, законопроектом предусматривается специальное регулирование отношений, связанных с использованием имущества, не находящегося в долевой собственности указанных собственников.

Так, статьей 9 законопроекта прямо предусмотрено, что в случае если в границах территории жилого комплекса расположено имущество, которое не находится в долевой собственности, владение и пользование таким имуществом собственниками и арендаторами осуществляется по соглашению с собственником такого имущества с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 9 законопроекта собственник имущества, не находящегося в долевой собственности, вправе устанавливать плату за пользование таким имуществом. Исчерпывающий перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками при использовании имущества, не находящегося в долевой собственности, а также порядок

отнесения такого имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Кроме того, законопроектом предусмотрены особенности проведения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, иных объектов недвижимости в границах территории жилого комплекса в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также возможность выбора одного из трех способов управления имуществом общего пользования: непосредственное управление, товарищество собственников недвижимости или управляющая организация.

Решения общего собрания и протокол общего собрания подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим проведение общего собрания, что обеспечивает возможность ознакомления с их содержанием всем заинтересованным лицам.

В соответствии с законопроектом в случае, если собственниками способ управления не выбран или не реализован, управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется способом, указанным в пункте 1 части 2 статьи 7 законопроекта, то есть непосредственно собственниками.

Также законопроектом решаются вопросы предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При регулировании отношений, связанных с использованием членских взносов при управлении жилым комплексом товариществом собственников недвижимости, применяется подход, аналогичный регулированию сходных отношений, связанных с использованием членских взносов членов садоводческих некоммерческих товариществ и огороднических некоммерческих товариществ, закрепленный Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Законопроектом предусматриваются переходные положения, обеспечивающие право собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, и иных объектов, которые используются как имущество общего пользования для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и (или) собственников земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой до вступления в

силу законопроекта документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, инициировать процедуру проведения общего собрания собственников в целях принятия решения о признании жилым комплексом совокупности таких индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, и иных объектов общего пользования. Указанное решение может быть принято при соблюдении следующих условий:

1) индивидуальные жилые дома расположены на смежных земельных участках;

2) в границах указанной территории расположено имущество, которое может быть признано имуществом общего пользования в порядке, предусмотренном законопроектом;

3) собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, приняли решение о признании жилым комплексом.

Решение о признании жилым комплексом считается принятым, если за него проголосовало не менее трех четвертей собственников индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости и при этом в общем собрании собственников участвовали все собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости.

Законопроектом предусматривается также возможность признания жилым комплексом совокупности индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, включая объекты, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов, по решению суда в случае, если решение о признании жилым комплексом не принято одним или несколькими собственниками имущества общего пользования, но принято собственниками индивидуальных жилых домов, количество которых составляет не менее трех четвертей от общего количества таких собственников.

Предполагается, что закон вступит в силу по истечении 180 дней со дня официального опубликования, что даст возможность разработать все необходимые для применения положений данного законопроекта подзаконные акты.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного

контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Предлагаемые законопроектом решения не окажут негативного влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не повлечет дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О жилых комплексах,
об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах"

Принятие и реализация проекта федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах" не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах"

Принятие проекта федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах" потребует внесения изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" и не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию в связи с проектом
федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом
общего пользования в жилых комплексах "**

Принятие и реализация федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах" (далее - Закон) потребует принятия:

1. Нормативного правового акта Правительства Российской Федерации, устанавливающего перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками при использовании имущества, не находящегося в долевой собственности, а также порядок отнесения такого имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности.

Основание - часть 3 статьи 9 Закона.

Главной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнители - Минэкономразвития России, Росреестр.

Планируемый срок разработки - в течение 6 месяцев со дня вступления в силу Закона.

2. Нормативного правового акта Правительства Российской Федерации, устанавливающего порядок подтверждения качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению имуществом, находящимся в долевой собственности, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту такого имущества, управляющей организацией, осуществляющей управление общим имуществом по договору управления имуществом, находящимся в долевой собственности.

Основание - часть 12 статьи 15 Закона.

Главной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнители - Минэкономразвития России, Росреестр.

Планируемый срок разработки - в течение 6 месяцев со дня вступления в силу Закона.

3. Нормативного правового акта Правительства Российской Федерации, утверждающего типовые договоры о предоставлении коммунальных услуг, на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником и ресурсоснабжающей организацией, региональным

оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также требования к их заключению.

Основание - пункт 2 части 1, часть 5 статьи 16 Закона.

Главной исполнитель - Минстрой России.

Соисполнители - Минприроды России, ФАС России.

Планируемый срок разработки - в течение 6 месяцев со дня вступления в силу Закона.