

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ  
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

---

**КОМИССИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ**

**ПРОТОКОЛ № ОС-2022/З.К.4.4  
заседания Комиссии в сфере жилищной политики  
(в формате онлайн - видеоконференции)**

14 декабря 2022 г.

г. Москва

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

- |    |                                |   |  |
|----|--------------------------------|---|--|
| 1. | КОСАРЕВА<br>Надежда Борисовна  | - | руководитель Комиссии, президент<br>Фонда «Институт экономики города   |
| 2. | СИНИЧИЧ<br>Мария Владимировна  | - | директор Департамента комплексного<br>развития территорий Минстроя России  |
| 3. | КУЗЬМЕНКО<br>Светлана Петровна | - | помощник Министра строительства и<br>жилищно-коммунального хозяйства<br>Российской Федерации, ответственный<br>секретарь Общественного совета при<br>Минстрое России |

***Члены Комиссии:***

- |    |                                  |   |  |
|----|----------------------------------|---|--|
| 4. | БЕТИН<br>Олег Иванович           | - | заместитель Председателя<br>Общественного совета при Минстрое<br>России                            |
| 5. | БУЛГАКОВА<br>Ирина Александровна | - | президент саморегулируемой<br>организации управляющих компаний<br>«Национальный жилищный конгресс» |
| 6. | ВИКТОРОВ<br>Михаил Юрьевич       | - | президент «НОТИМ»  |

7. НЕВМЕРЖИЦКАЯ Наталья Викторовна - председатель Правления Ассоциации гарантирующих поставщиков и энергосбытовых организаций
8. НИКОЛАЕВ Александр Леонидович - президент АО «ИНТЕКО»
9. ШИРОКОВ Андрей Вячеславович - председатель Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

***Эксперты Комиссии:***

10. ГОРОШКО Наталья Сергеевна - директор по взаимодействию с государственными и муниципальными органами АО «ИНТЕКО»
11. ДЫКОВ Алексей Викторович - руководитель направления стратегического планирования ООО «Эталон Инвест»
12. СОРОКА Олег Иосифович - вице-президент Московской торгово-промышленной палаты

***Приглашенные:***

13. ЛЮБИМОВ Сергей Юрьевич - сотрудник Общественного совета при Минстрое России
14. МЕЛЬНИКОВА Ирина Павловна - пресс-секретарь Общественного совета при Минстрое России
15. НОВИКОВ Денис Владимирович - заместитель директора Группы компаний «Пионер»
16. РЕПАЛОВА Наталья Андреевна - исполнительный секретарь Комиссии

17. СОРОКИНА - главный юрист Департамента правового  
Алевтина обеспечения Ассоциации гарантирующих  
Александровна поставщиков и энергосбытовых  
организаций»

## **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ**

1. Анализ практики комплексного развития территорий жилой застройки в российских городах.
2. Обсуждение проекта федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах».

### **1. По первому вопросу повестки дня**

**Выступила:** Н. Б. Косарева.

**В обсуждении приняли участие:** Н. Б. Косарева, О. И. Бетин, И. А. Булгакова, М. Ю. Викторов, Д. В. Новиков, М. В. Синичич, А. В. Широков.

**РЕШИЛИ:** Рекомендовать Минстрою России рассмотреть предлагаемые направления совершенствования законодательства в сфере комплексного развития территорий согласно приложению к настоящему протоколу.

**Голосование проводилось заочно после заседания Комиссии. В голосовании приняли участие все члены Комиссии.**

**Результаты голосования:**

**ЗА - 8;**

**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ -1;**

**ПРОТИВ - нет.**

### **2. По второму вопросу повестки дня**

**Выступила:** Н. Б. Косарева.

**В обсуждении приняли участие:** Н. Б. Косарева, О. И. Бетин, И. А. Булгакова, Д. В. Новиков, А. В. Широков.

**РЕШИЛИ:**

1. Рекомендовать Минстрою России при доработке ко второму чтению проекта федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах»:

- предусмотреть критерии отнесения земельных участков и объектов к общему имуществу, в том числе нормативно закрепить правило о распространении режима общего имущества на земельные участки и объекты общего пользования, необходимые для использования индивидуальных объектов (жилых домов и земельных участков, на которых они расположены);

- урегулировать в законопроекте правила оказания коммунальных услуг в жилых комплексах.

2. Рекомендовать Минстрою России подготовить законодательные предложения по общему имуществу в комплексах многоквартирных домов (общее имущество нескольких многоквартирных домов, в том числе расположенных на одном стилобате) и домах блокированной застройки.

**Голосование проводилось заочно после заседания Комиссии. В голосовании приняли участие все члены Комиссии.**

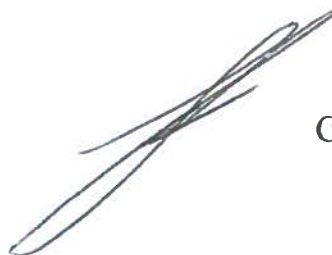
**Результаты голосования: единогласно.**

Руководитель Комиссии



Н. Б. Косарева

Ответственный секретарь  
Общественного совета



С. П. Кузьменко

**Приложение**  
к протоколу  
№ ОС-2022/З.К.4.4  
от 14 декабря 2022 г.  
заседания Комиссии  
в сфере жилищной политики  
Общественного совета  
при Минстрое России

**Предлагаемые направления совершенствования  
законодательства в сфере комплексного развития территорий**

1. Обеспечить соответствие принимаемых решений о комплексном развитии территорий (далее – КРТ) документам территориального планирования, градостроительного зонирования, программам развития инфраструктуры в целях повышения обоснованности таких решений с точки зрения планирования градостроительного, в том числе инфраструктурного, развития территорий и снижения рисков реализации таких решений.

2. Установить требования к юридическим лицам, определяемым субъектами Российской Федерации для целей реализации решений о комплексном развитии территорий, в том числе к их профессиональному опыту, отсутствию конфликта интересов, прозрачности и подотчетности их деятельности, их обязанностям и ответственности при реализации решений о КРТ.

3. Установить возможность предоставления без торгов в аренду земельного участка за границами территории КРТ для строительства многоквартирных домов в целях предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими на территории КРТ.

4. Предусмотреть возможность заключения соглашения между публично-правовым образованием, от лица которого заключается договор о КРТ, и публично-правовым образованием, имеющим полномочия по

выполнению отдельных обязательств по такому договору (утверждение проекта планировки территории, выдача разрешений на строительство и др.), либо многостороннего договора о КРТ в соответствии с гражданским законодательством.

5. Предусмотреть возможность установления в договоре о КРТ основных случаев существенного изменения обстоятельств (без необходимости проведения новых торгов для заключения договора о КРТ), а также условий изменения и расторжения договора в таких случаях (в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6. Установить применительно к случаю предоставления собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, соответствующем критериям субъекта Российской Федерации и расположенном в границах территории КРТ, «другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения» (часть 4 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации) следующие требования:

- общая площадь и количество комнат в предоставляемом другом жилом помещении должна быть не меньше общей, жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении;

- если общая площадь предоставляемого другого жилого помещения не превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, то доплата за предоставление другого жилого помещения не взимается.

7. Предусмотреть возможность изъятия жилых помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащем сносу или реконструкции, и земельного участка, на котором расположен такой дом, не только для муниципальных нужд (части 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации), но и для государственных нужд.

8. Установить возможность принятия решений о КРТ жилой застройки в отношении территории, на которой расположены объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, дома блокированной застройки, признанные аварийными или которые соответствуют критериям,

установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения, при отсутствии на такой территории многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и (или) многоквартирных домов, соответствующих критериям субъектов Российской Федерации.

9. Распространить мажоритарный принцип принятия решения о включении в решение о КРТ жилой застройки собственниками жилых помещений многоквартирных домах, соответствующих критериям субъектов Российской Федерации, на принятие решения о включении в решение о КРТ жилой застройки земельных участков, на которых расположены объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, дома блокированной застройки (например, согласие 2/3 собственников таких земельных участков по числу таких собственников или по площади принадлежащих им земельных участков).

10. Распространить жилищные гарантии собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, соответствующих критериям субъектов Российской Федерации (части 8, 13, 21, 22 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации), на собственников объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, домов блокированной застройки, включенных в границы территории КРТ.