

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

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10, стр. 1. Тел. (495) 647-15-80  
e-mail: Svetlana.Kuzmenko@minstroyrf.gov.ru

29 июля 2022 г.

№ ОС-2022/6. 107

Заместителю Секретаря  
Общественной палаты  
Российской Федерации

В.В. Грибу

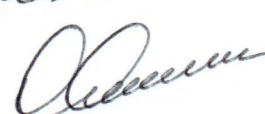
Уважаемый Владислав Валерьевич!

Направленный Общественной палатой Российской Федерации проект федерального закона № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (далее – Законопроект) рассмотрен.

По результатам рассмотрения направляем предложения и замечания членов Общественного совета при Минстрое России.

Приложение: Предложения и замечания на 18 л. в 1 экз.

Председатель

С уважением  


С.В. Степашин

**Общественный совет  
при Министерстве строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации**

**Комиссия по жилищно-коммунальному хозяйству**

---

Исх. № 19/2022 от 26 июля 2022 г.

**Ответственному секретарю  
Общественного совета  
при Министрое России**

**С.П. Кузьменко**

Уважаемая Светлана Петровна!

Во исполнение поручения Председателя Общественного совета Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации С.В. Степашина от 21 июля 2022 г. № ОС-2022/4.11 о рассмотрении проекта федерального закона № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (далее – законопроект) сообщаем.

По результатам рассмотрения законопроекта считаем необходимым отметить, что к нему имеются следующие замечания:

1. В настоящее время Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливает понятия «жилое помещение», «жилой дом», «часть жилого дома», «квартира», «многоквартирный дом» (ст. 15 и 16), регулирует отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (разделы VI, VII, VIII, IX), по созданию и деятельности товариществ нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома (п. 2 ч. 2 ст. 136), по государственному жилищному надзору (ст. 20) и лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (гл. 19).

По своей правовой природе жилищные отношения в жилых комплексах, отношения по защите прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых такие дома расположены, отношения управлению, содержанию и ремонту общего имущества в жилых комплексах имеют много общего с отношениями по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирных домах. Поэтому представляется, что отношения, связанные с функционированием жилых комплексов, управлением имуществом общего пользования в жилых комплексах и их содержанием, а также установление гарантий защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов, земельных участков, иных объектов недвижимости в жилых комплексах должно регулироваться ЖК РФ. По предмету регулирования законопроект касается регулирования жилищных отношений и должен относиться к актам жилищного законодательства. Это требует внесения проектируемых законопроектных положений в ЖК РФ с учетом адаптации к нормам ЖК РФ.

Рассматриваемый законопроект разработчиками к жилищному законодательству не отнесен, и не содержит предложений исключить из ЖК РФ положения о ТСЖ, создаваемых собственниками жилых домов для управления имуществом собственников нескольких жилых домов (ч. 1 ст. 135, п. 2 ч. 2 и ч. 4 ст. 136). Это концептуально неоправданно и породит на практике противоречивую правоприменительную и судебную практику.

Представляется, что положения законопроекта должны быть с учетом переработки инкорпорированы в текст действующего ЖК РФ. Это снимет имеющиеся противоречия и параллельное регулирование, повторы, будет соответствовать сложившимся подходам к регулированию жилищных отношений.

2. В законопроекте не учитывается, что на практике на территориях жилых комплексов наряду с индивидуальными жилыми домами часто размещаются жилые дома блокированной застройки и многоквартирные дома. Но законопроектом предлагается регулировать только отношения, касающиеся жилых комплексов, «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» (ч. 1 ст. 2 законопроекта).

Использование в рассматриваемом определении размытого понятия «и иных объектов», а также невключение в понятие «жилой комплекс» жилых домов блокированной застройки и многоквартирных домов создают возможность обхода регулирования, предлагаемого законопроектом. Для этого застройщику достаточно в границах «жилого комплекса» построить один таун-хаус (жилой дом блокированной застройки) и (или) один многоквартирный дом. Такой недалновидный подход выхолащивает идею регулирования отношений, связанных с функционированием жилых комплексов, управлением имуществом общего пользования в жилых комплексах и их содержании, а также упраздняет гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов, земельных участков. Законопроект становится не обязательным, факультативным.

Жилые дома блокированной застройки и многоквартирные дома являются объектами капитального строительства, в которых расположены части жилого дома (дома блокированной застройки, имеющие отдельные

выходы на земельный участок – п. 1 ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, п. 40 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и квартиры (п. 2 ч. 1 и ч. 3 ст. 16 ЖК РФ). Предложенное законопроектом определение понятия «жилой комплекс» значительно сужает сферу применения законопроекта и не решает проблемы отсутствия регулирования отношений в жилых комплексах, в которых наряду с индивидуальными жилыми домами размещаются жилые дома блокированной застройки и многоквартирные дома.

Представляется, что понятие «жилой комплекс» должно охватывать все виды жилых комплексов, как состоящих только из совокупности индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, в том числе объектов имущества общего пользования, объектов, используемых для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов и собственников земельных участков, так и жилые комплексы, на территориях которых имеются также и жилые дома блокированной застройки и (или) многоквартирные дома. Правоприменительная практика показывает необходимость регулировать и жилые комплексы состоящие из МКД, которые имеют совместное имущества (например общий гараж или коммуникации).

3. Определение понятия «имущество общего пользования» в жилом комплексе в качестве определяющего критерия указывает «содержание в утвержденной документации по планировке территории сведения об имуществе общего пользования» и не содержит в качестве критерия проведение государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это сильно снижает уровень фиксации перечня имущества общего пользования в конкретных жилых комплексах.

Предложение устанавливать перечень «имущества общего пользования» в жилом комплексе в утвержденной документации по планировке территории» вызывает сомнение. В ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и ст. 36 ЖК РФ много лет используется другой подход: устанавливаются содержательные признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и дается открытый перечень наиболее распространенных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Признаки «имущество общего пользования» в жилом комплексе не установлены, приведенный в п. 2 ст. 2 законопроекта перечень является неструктурированным и слишком коротким. Определение перечня имущества общего пользования в жилом комплексе в п. 2 ст. 2 законопроекта размыто и не разграничено с имуществом собственников, принадлежащим им на праве общей долевой собственности на основании гл. 16 Гражданского кодекса Российской Федерации (например, при нахождении индивидуального жилого дома в долевой собственности нескольких членов семьи, нескольких наследников). Базовое понятие законопроекта «имущества общего пользования в жилом комплексе», его признаки и открытый перечень нуждаются в четком установлении и отграничении от других разновидностей

«имущество собственников, принадлежащее им на праве общей долевой собственности».

Представляется, что при регулировании понятия «имущество общего пользования» в жилом комплексе необходимо использовать апробированный много десятилетий подход. Кроме того, необходимо учитывать правовые подходы законодателя, реализованные в Глава 17<sup>1</sup> ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места».

4. Законопроект содержит многочисленные неоправданные дублирования и заимствования положений ЖК РФ (см. п. 1 замечаний) и другие недостатки. В частности, законопроект не содержит положений о прекращении статуса имущества застройщика и включения в состав общего имущества в жилом комплексе у тех объектов общего пользования, которые созданы за счет средств собственников индивидуальных жилых домов, но намеренно не включаемые в состав общего имущества. Законопроект замораживает такие жилые комплексы и узаконивает «владение и пользование таким имуществом собственниками и арендаторами по соглашению с собственником такого имущества» на возмездной основе (регулируемое правительством Российской Федерации ситуацию не исправит). Это породит неравенство собственников в различных жилых комплексах и требует обязательного пересмотра.

5. Предложение законопроектом установить планку принятия решений о признании жилым комплексом «по головам» не менее трех четвертей собственников индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости и участие в таком общем собрании для наличия кворума всех (100 процентов) собственников индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости – делает такое общее собрание не реальным для проведения. Для принятия не менее важных вопросов на федеральных, региональных и муниципальных выборах требуется гораздо меньший кворум и планка голосов. Поэтому нельзя мотивировать предложение о пороге голосов по данному вопросу и беспрецедентном стопроцентным кворумом важностью вопроса.

6. Пояснительная записка к законопроекту содержит мало объяснений предлагаемых новаций.

Учитывая изложенное, в связи с указанными концептуальными замечаниями, законопроект не может быть поддержан и нуждается в существенной переработке.

**Руководитель Комиссии  
по жилищно-коммунальному хозяйству  
Общественного совета при Минстрое России**



**И.А. Булгакова**

## **КОМИССИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ**

### **Отзыв на проект федерального закона «О жилых комплексах, управлении общим имуществом в жилых комплексах»**

Проект федерального закона «О жилых комплексах, управлении общим имуществом в жилых комплексах» (далее – законопроект) направлен на устранение правовой неопределенности в отношении создаваемых комплексов индивидуальных жилых домов, имеющих земельные участки, инфраструктуру и иные объекты для общего использования. Такая правовая неопределенность зафиксирована Постановлением 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.

Указанным Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации федеральному законодателю предписано «в кратчайшие сроки внести в действующее законодательство изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд, а также включающую в себя нормы, призванные урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы

за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер».

Таким образом, законопроектом регулируются отношения, связанные с имуществом общего пользования в жилых комплексах<sup>1</sup>, используемым для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и собственников земельных участков на территории жилого комплекса.

Актуальность данного законопроекта полностью поддерживается.

При этом к законопроекту имеется ряд существенных замечаний, в том числе концептуального характера.

1. В отличие от общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме<sup>2</sup>, общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе<sup>3</sup> законопроектом предложена несколько иная правовая конструкция имущества общего пользования в жилом комплексе, которая представляется не вполне обоснованной.

Проектируемой частью 2 статьи 3 законопроекта к имуществу общего пользования отнесено:

*«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,*

---

<sup>1</sup> В рассматриваемой редакции законопроекта используется термин «жилой комплекс», хотя в Федеральном законе 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) в отношении аналогичных комплексов используется термин «малоэтажный жилой комплекс», при этом по сути в обоих случаях речь идет о комплексах индивидуальных жилых домов.

<sup>2</sup> Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<sup>3</sup> Часть 4.3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

*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.».*

Такое предложение вызывает много вопросов.

1.1. Указанный пункт 2 части 2 статьи 3 законопроекта, по сути, относит к имуществу, не находящемуся в долевой собственности, практически все теоретически возможные объекты, которые необходимы для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и земельных участков в границах территории жилого комплекса. Более того, становится непонятно, какие объекты могут входить в состав общего имущества, находящегося в долевой собственности собственников, поскольку все основные объекты, составляющие инфраструктуру жилого комплекса, отнесены законопроектом к имуществу общего пользования, находящемуся в частной собственности.

Отметим, что в части 4.3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрен диаметрально противоположный и, на наш взгляд, более правильный подход, который предусматривает, что «к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе относятся расположенные в границах территории такого малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников указанных индивидуальных жилых домов. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные



*для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного 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.»*

1.2. Ни законопроект, ни пояснительная записка к нему не раскрывают, в каких случаях в жилых комплексах появляются лица, в чьей частной собственности могут находиться объекты имущества общего пользования, которые таким образом не являются общим имуществом собственников.

Можно предположить, что имеется в виду случай, когда строительство индивидуальных жилых домов осуществлялось профессиональным застройщиком, который не привлекал денежные средства граждан (поскольку привлечение таких средств допускается только по договору участия в долевом строительстве), продал земельные участки с уже построенными индивидуальными жилыми домами и сохранил в своей собственности прочее имущество в границах территории жилого комплекса. Однако именно такая ситуация сложилась сегодня в уже существующих коттеджных поселках, и именно она и подвергается существенной критике, в том числе явилась основанием для Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П.

1.3. Из законопроекта до конца не ясны основания разделения имущества общего пользования в жилых комплексах на имущество, находящееся в долевой собственности (общее имущество собственников), и имущество, не находящееся в долевой собственности.

Предусмотрены три нормы законопроекта:

а) указывается, что объекты «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» (часть 1 статьи 2);

б) указывается, что «право общей долевой собственности на имущество общего пользования возникает у собственников по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации» (часть 1 статьи 4). (Во-первых, здесь очевидная ошибка: общая долевая собственность возникает только на общее имущество собственников, а не на имущество общего пользования. Во-вторых, не ясно, о каком законодательстве идет речь, кроме данного законопроекта);

в) устанавливается, что порядок отнесения «имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации» (часть 3 статьи 9).

Такая конструкция не представляется прозрачной и понятной для правоприменения.

2. Как уже указано, законопроект не согласован с Федеральным законом № 214-ФЗ.

В результате изменений, внесенных в Федеральный закон № 214-ФЗ Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не только урегулировано привлечение денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее также – МЖК), но также дано определение понятия «малоэтажный жилой комплекс» (пункт 6 статьи 2); введены требования по утверждению проекта планировки и проекта межевания территории МЖК (часть 1.3 статьи 3); введено и раскрыто понятие «общего имущества» в МЖК (часть 4.3 статьи 4); определены требования к собственности на такое общее имущества (часть 4.4 статьи 4), установлены правила определения доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество (часть 9 статьи 23.6).

Законопроект предполагает, что его действие будет распространяться на случаи создания МЖК в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и что

МЖК, созданный в соответствии с указанным законом являются разновидностью жилого комплекса, являющегося предметом законопроекта (часть 2 статьи 2), но по многим вопросам пересекается с Федеральным законом № 214-ФЗ и противоречит ему.

Основное противоречие (см. пункт 1 настоящего отзыва) состоит в том, что в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в состав МЖК, помимо индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, входит общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов, а в соответствии с законопроектом **вводится новое понятие «имущество общего пользования»** (статья 3). Общее имущество (при этом не собственников индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, но всех собственников земельных участков) является частью имущества общего пользования. Другую часть составляет имущество, находящееся в частной собственности, но используемое «для удовлетворения потребностей всех собственников на условиях, устанавливаемых законопроектом».

Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 23.6 Федерального закона № 214-ФЗ «строительство (создание) объектов..., которые **не будут** входить в состав общего имущества, допускается при условии, если после завершения строительства (создания) указанных объектов они **безвозмездно передаются застройщиком в государственную или муниципальную собственность»**.

При этом Перечнем 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», внесение изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ не предусмотрено.

3. Из текста законопроекта не ясно, возможно ли владение долей в общем имуществе собственников на территории жилого комплекса без владения индивидуальным жилым домом или земельным участком для строительства индивидуального жилого дома в составе жилого комплекса.

С одной стороны, в части 3 статьи 4 законопроекта установлено, что «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**». То есть, долей в общем имуществе такой собственник не владеет, поскольку на принадлежащем ему земельном участке (земельных участках) индивидуальный жилой дом не расположен и расположен не будет.

С другой стороны, в части 1 статьи 3 законопроекта вместо понятия «все собственники индивидуальных жилых домов и собственники земельных участков, расположенных в границах территории жилого комплекса» введено сокращение «собственники», которое используется далее по тексту законопроекта и порождает внутреннее противоречие.

Такое противоречие возникает в связи с тем, что собственники имущества, не находящегося в долевой собственности собственников, также могут иметь право собственности на земельные участки, на которых расположены соответствующие объекты (например, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки и т.д.). Таким образом получается, что они тоже должны иметь долю в праве на имущество, находящегося в долевой собственности (общее имущество), как собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса. Отсюда следует целая череда противоречий, связанных с двойственным статусом собственников таких земельных участков.

Именно это понятие – «собственники», в основном, используется в тексте законопроекта, вследствие чего постоянно возникает коллизия норм. Например: «собственники [и не являющиеся собственниками

индивидуальных жилых домов тоже?] несут бремя расходов на содержание имущества, находящегося в долевой собственности» (часть 1 статьи 6), принимают участие в общем собрании собственников (статьи 10, 11) и обязаны исполнять его решения, не имея возможности на них повлиять.

Примечательно, что в переходных положениях (статья 17) такие собственники наделяются своего рода «правом вето» на решение общего собрания: «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 [общего пользования, не являющегося общим имуществом собственников], 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<sup>4</sup>» (часть 4 статьи 17).

4. Законопроектом не вводится никаких ограничений на размер платы, которую частный собственник имущества общего пользования вправе устанавливать за пользование таким имуществом. Данная норма очевидно требует специального обоснования, поскольку в общем случае такой собственник будет обладать монополией на предоставление соответствующих услуг.

Указание на то, что «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» (часть 3 статьи 9

---

<sup>4</sup> При голосовании на общем собрании собственников, регулируемом переходными положениями законопроекта, количество голосов определяется не долей в праве на общее имущество собственников, а по принципу «один собственник – один голос», поэтому «проблема отсутствия голосов» у собственника в жилом комплексе, не являющимся собственником индивидуального жилого дома, снимается.

законопроекта), представляется недостаточным. Указанное выше Постановление Конституционного Суда Российской Федерации предписывает законодательно урегулировать «порядок и условия установления и взимания платы за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер». В связи с этим представляется, что указанное регулирование должно быть установлено в самом федеральном законе.

5. В недостаточной степени законопроектом урегулированы вопросы правового оформления создания жилого комплекса, прав и обязанностей лиц при его создании.

5.1. В явном виде норма о создании жилого комплекса сформулирована только в переходных положениях (часть 3 статьи 17): «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».

Такое решение в рамках переходных положений принимается собственниками «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**» (часть 1 статьи 17). При этом обязанность подготовить необходимые изменения в документацию по планировке территории не возникает ни у лиц, инициировавших такое решение, ни у органов публичной власти; нет обязанности и утвердить такие изменения у органов публичной власти. Органы публичной власти не наделяются также полномочиями по утверждению решения о создании жилого комплекса, в том числе о границах территории жилого комплекса, которые должны быть приведены в указанном решении.

5.2. Малоэтажные жилые комплексы, построенные в соответствии Федеральным законом № 214, создаются в соответствии с нормами данного закона; в остальных случаях регулирование законопроектом механизма формирования жилых комплексов явно недостаточно.

В соответствии с частью 1 статьи 2 законопроекта, имеется территория жилого комплекса, в отношении которого утверждена документация по планировке территории. На ком лежат права и обязанности по формированию жилого комплекса, включая выделение общего имущества собственников из всего предусмотренного документацией по планировке территории имущества общего пользования?

В части выделения общего имущества собственников из состава имущества общего пользования можно предположить, что речь идет о застройщике территории жилого комплекса. Перечнем 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» предусмотрено внесение изменений в Градостроительный и Земельный кодексы Российской Федерации, которые могут содержать нормы, отсутствующие в законопроекте. Однако концепция таких изменений в пояснительной записке и иных обосновывающих материалах к законопроекту не представлена.

6. Регулирование отношений по поводу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания таких собственников в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) носит гораздо более детальный характер, чем предусмотренное аналогичными нормами законопроекта регулирование общего имущества собственников в жилом комплексе, общего собрания таких собственников. При этом многие нормы главы 6 ЖК РФ применимы и к жилому комплексу. Представляется целесообразным либо указать в законопроекте, какие статьи и части статей главы 6 ЖК РФ применяются в отношении жилых комплексов,

либо внести соответствующие нормы в форме поправок к главе 6 ЖК РФ<sup>5</sup>. Однако Перечнем 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» внесение изменений в ЖК РФ не предусмотрено.

7. Статья 12 законопроекта посвящена товариществу собственников недвижимости. Из этой статья трудно вообще что-то понять. Приведем только две нормы из этой статьи:

1) в части 4 статьи 12 указано, что «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»;**

2) в части 8 статьи 12 указано, что «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.».

---

<sup>5</sup> Аналогичное предложение может быть сформулировано и для норм, регулирующих проведение общего собрания членов товарищества собственников индивидуальных жилых домов (см. ниже).



То есть в части 4 указано, что в момент еще только государственной регистрации товарищества уже указываются доли в праве общей собственности на имущество общего пользования. А из части 7 следует, что какое-то недвижимое имущество, расположенное в границах территории малоэтажного жилого комплекса, принадлежит товариществу на праве собственности.

Кроме такого явного противоречия, совершенно не ясно, откуда у товарищества возникло право собственности на недвижимое имущество, и почему такое имущество вдруг может быть передано в общую долевую собственность, при этом только собственникам, которые выразили на это согласие.

В этом случае необходимо еще раз отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ «привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) **иных объектах недвижимости**, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию» допускается только по договору участия в долевом строительстве (второй вариант, указанный в пункте 3 части 2 указанной статьи 1 относится к исключительному случаю). В этом случае возникает вопрос, откуда у товарищества собственников недвижимости возникло право собственности на недвижимое имущество, если товарищество не могло привлечь средства членов товарищества?

8. Статьями 12–14 законопроекта регулируется деятельность товарищества собственников недвижимости как одной из форм управления жилым комплексом (часть 2 статьи 7 законопроекта).

8.1. Частью 6 статьи 13 в числе направлений расходов, на которые могут быть направлены целевые взносы членов товарищества собственников недвижимости, в числе прочего указаны:

подготовка документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

подготовка документации по планировке территории в отношении территории малоэтажного жилого комплекса.

Очевидно, что в данном случае речь идет скорее о товариществе индивидуальных застройщиков, созданном до начала формирования жилого комплекса. Представляется, что регулирование именно такого товарищества индивидуальных застройщиков, которое после завершения строительства жилого комплекса может осуществлять управление таким комплексом, также должно быть также предметом законопроекта.

В этом случае также необходимо внесение изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в целях разрешения товариществу привлекать денежные средства его членов для создания общего имущества в жилом комплексе, право общей долевой собственности на которое возникает у членов товарищества (собственников индивидуальных жилых домов) на основании закона.

8.2. В законопроекте воспроизводится существующая в управлении многоквартирными домами коллизия, когда параллельно существуют два института принятия решений: общее собрание собственников и общее собрание членов товарищества. Проведение общего собрания членов товарищества собственников недвижимости не отменяет возможности проведения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов по тому же вопросу и принятия по такому вопросу иного решения.

Предлагается установить, что при управлении жилого комплекса товариществом все собственники индивидуальных жилых домов должны быть членами товарищества.

8.3. Законопроектом установлено, что «члены товарищества, создавшие товарищество, должны обладать более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников» (часть 7 статьи 12 законопроекта).

Во-первых, предлагается, чтобы эта норма действовала только на стадии выбора товарищества в качестве формы управления жилым комплексом (а не на стадии создания товарищества для организации жилого комплекса и строительства, когда для создания товарищества может быть достаточно небольшое количество учредителей, например, пяти).

Во-вторых, возможна ситуация, когда более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов принадлежат одному лицу. Представляется необходимым дополнить законопроект нормой, устанавливающей минимальное число собственников индивидуальных жилых домов, создавших товарищество в целях управления жилым комплексом, а все остальные собственники в этом случае обязаны быть членами товарищества.

Аналогичные ограничения необходимо ввести и в процедуру определения кворума и принятия решений общим собранием собственников (части 4 и 16 статьи 11 законопроекта) с целью исключения ситуации, когда одно лицо может единолично определять решения общего собрания.

С учетом указанных замечаний законопроект требует существенной доработки.