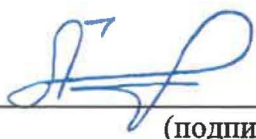




ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ (подпись)

А.Н. Глушков

«19» сентября 2022 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «5» сентября 2022 г. № 101)

Заключение

**по результатам рассмотрения законопроекта № 155842-8 «О жилых
комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых
комплексах»**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) провёл анализ законопроекту № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 18.07.2022 по 05.09.2022 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Белоусов А.И – руководитель рабочей группы;
- 2) Абдулов Р.Э.;
- 3) Бунина О.И.;
- 4) Желанова Н.С.;

- 5) Кислых А.В.;
- 6) Кузенский А.В.;
- 7) Макаров П.В.;
- 8) Максимов А.В.;
- 9) Малахов П.В.;
- 10) Худзинская И.А.;
- 11) Шевляков В.В.;
- 12) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы проанализированы текст законопроекта, нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), иных законодательных актов, регулирующих отношения по управлению имуществом общего пользования и его содержанию в комплексах индивидуальных жилых домов.

Как указано в пояснительной записке к законопроекту, 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 (далее – Постановление №55-П) и предусматривает закрепление в законодательстве Российской Федерации понятия и признаков жилого комплекса, оснований и порядка признания совокупности индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков жилым комплексом, а также положений об управлении и содержании имущества общего пользования в жилых комплексах.

По результатам правовой экспертизы Экспертным советом были сделаны следующие выводы.

1. Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении №55-П, на реализацию которого направлен законопроект, в частности, отмечает наличие пробела в правовом регулировании отношений по управлению имуществом общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой и его содержанию, требующего срочного

закрепления надлежащей модели правового регулирования отношений, связанных с функционированием таких комплексов.

В то же время проектируемой частью 1 статьи 2 законопроекта предлагается закрепить такой квалифицирующий признак жилого комплекса как наличие документации по планировке территории, утвержденной в отношении территории жилого комплекса. В пояснительной записке к законопроекту указывается, что с установлением данного признака, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, информация о жилых комплексах будет носить общедоступный характер. Иного обоснования необходимости установления такого требования в пояснительной записке не содержится.

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. Учитывая, что законопроект направлен на регулирование отношений, связанных с управлением общим имуществом в жилых комплексах, а не с их строительством, установление обязанности подготовки и утверждения документации по планировке территории представляется недостаточно обоснованным. Указанная норма законопроекта фактически ставит возможность применения проектируемых норм о порядке управления имуществом общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой в зависимость от наличия утверждённой документации по планировке территории, тем самым не способствуя скорейшему устранению пробела в регулировании указанных отношений, а создавая дополнительный административный барьер для собственников.

В связи с изложенным, Экспертный совет полагает, что включение такого признака в определение жилого комплекса является избыточным.

2. В соответствии с частью 2 статьи 6 законопроекта 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. Таким образом, проектируемая норма допускает возможность изменения доли обязательных расходов на содержание имущества, находящегося в долевой собственности, делая ее непропорциональной самой доле в таком имуществе. По мнению Экспертного совета, наличие такого механизма создаёт условия для злоупотребления собственниками, имеющими большее количество голосов, позволяя им перекладывать бремя содержания общей долевой собственности на лиц, не обладающих большинством. В связи с этим, следует установить прозрачную процедуру принятия таких решений, установив критерии их принятия либо обязательность получения согласия собственников, доля расходов которых увеличивается по сравнению с долей их собственности.

3. В соответствии с частью 2 статьи 11 законопроекта внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников. Экспертный совет отмечает, что в случае, если в качестве способа управления в жилом комплексе выбрано непосредственное управление собственниками имущества, данная норма может создать условия для злоупотребления со стороны отдельных собственников. В связи с этим, представляется целесообразным установить долевой, процентный или числовой ценз собственников для инициирования собрания. Такой ценз для других форм управления в жилом комплексе установлен частью 12 рассматриваемой статьи, определяющей, что 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.

4. Часть 15 статьи 11 законопроекта устанавливает, что общее собрание может быть создано по инициативе управляющей организации. Представляется целесообразным уточнить указанную норму, установив, что общее собрание собственников может быть также создано по инициативе органов управления товарищества.

5. Частью 1 статьи 17 законопроекта установлен порядок признания жилым комплексом для жилых комплексов, «находящихся в границах территории, в отношении которой до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документация по планировке территории утверждена либо не утверждена». Данная норма не имеет правового смысла и требует уточнения, поскольку под определение территории, в отношении которой до дня вступления в силу федерального закона документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, попадает любая территория.

6. Согласно части 1 статьи 17 законопроекта собственники вправе инициировать процедуру проведения общего собрания собственников в целях принятия решения 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.

В пояснительной записке суть проектируемой нормы сформулирована следующим образом: решение о признании жилым комплексом может быть принято при соблюдении указанных условий (смежные участки, наличие имущества общего пользования, принятие решения собственниками). В то же время, имеющаяся формулировка соответствующей нормы, в частности, её

пункт 3 предполагает, что принятие решения о признании жилым комплексом является условием для инициирования процедуры проведения собрания с целью принятия этого же решения, что противоречит логике. В связи с этим, по мнению Экспертного совета, пункт 3 указанной нормы следует уточнить либо исключить.

7. В соответствии с частью 2 статьи 17 законопроекта решение о признании жилым комплексом считается принятым, если за него проголосовало не менее трёх 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.

По мнению Экспертного совета, требование о необходимости участия всех собственников является излишним, поскольку при наличии такого условия принятие решения о признании жилым комплексом будет практически нереализуемо. Практика, на которую в том числе ссылается и Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении №55-П, показывает, что многим коттеджным поселкам пришлось на протяжении длительного времени отстаивать в судах свой статус, обосновывать обязанность лиц, не вступивших в товарищества собственников недвижимости, участвовать в содержании имущества общего пользования.

С принятием законопроекта в предлагаемой редакции действующие коттеджные поселки будут вынуждены заново подтверждать свой статус, принимая решения о признании жилыми комплексами, что даст возможность недобросовестным собственникам индивидуальных жилых домов в таких поселках саботировать принятие решения о признании жилым комплексом.

8. Часть 3 статьи 17 законопроекта устанавливает, что жилой комплекс считается созданным в порядке, установленном указанной 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. В то же время, указанная статья регулирует не порядок создания

жилых комплексов, а порядок признания уже созданных жилых комплексов таковыми. В связи с этим представляется необходимым уточнить формулировку части 3 статьи 17 законопроекта.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет поддерживает законопроект № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» и считает его принятие целесообразным и своевременным, с учётом замечаний, изложенных в настоящем заключении.

Руководитель рабочей группы,
Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов