

# ФОРУМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ

11-13 СЕНТЯБРЯ 2024



Международный  
форум устойчивого  
развития городов

# Вопросы управления общим имуществом на территории малоэтажной жилой застройки

**Александр Пузанов**

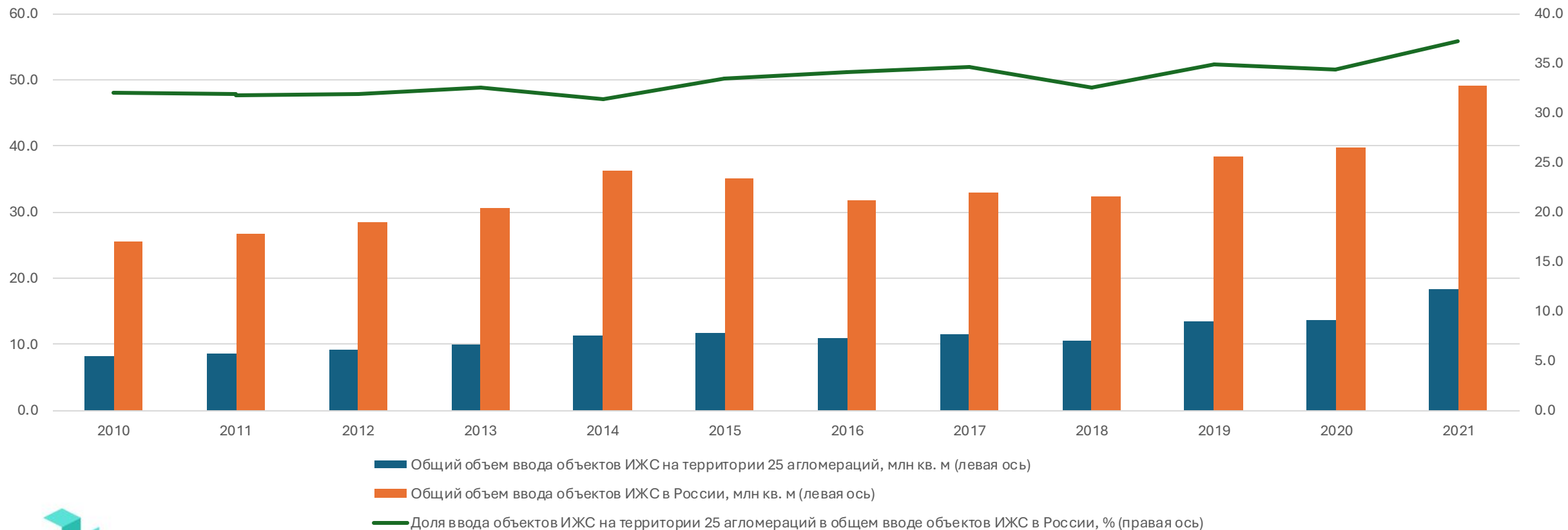
Генеральный директор Фонда  
«Институт экономики города»



Международный  
форум устойчивого  
развития городов

**11-13 СЕНТЯБРЯ 2024**

# Доля ИЖС на территориях крупнейших городских агломераций постоянно растет



Международный  
форум устойчивого  
развития городов

11-13 СЕНТЯБРЯ 2024

# Постановление КС РФ от 28 декабря 2021 г. № 55-П

- ✓ Федеральному законодателю надлежит ... 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...
- ✓ 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.



# Проект федерального закона №155842-8 «О жилищных комплексах» (ко второму чтению)

Дискуссионные вопросы законодательного регулирования:

- ✓ Допустимость вхождения МКД в территории малоэтажной застройки
- ✓ Возможность существования собственников иных объектов в границах жилищного комплекса
- ✓ Общее имущество возникает в силу закона (аналогия МКД) или требуется специальная процедура передачи
- ✓ Правовой статус и судьба имущества, используемого для обслуживания более одного индивидуального дома, но не входящего в состав общего имущества (от парковки до объектов коммунальной инфраструктуры)
- ✓ Регулирование институт(ов) общего собрания собственников и/или членов ТСН
- ✓ Возможность возникновения имущества в собственности ТСН, возможность создания ТСН одним учредителем
- ✓ Взаимоотношение ТИЗ и ТСН



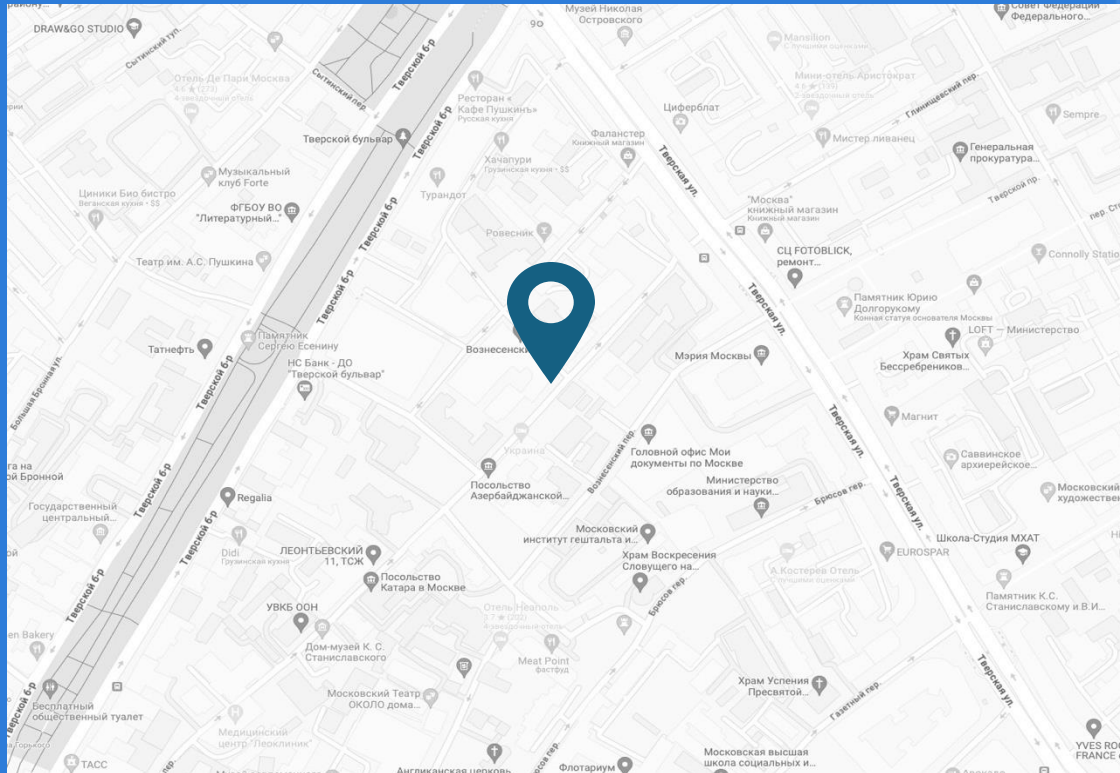
# Переходные положения законопроекта

Совокупность индивидуальных жилых домов, земельных участков и иных объектов ... расположенных в границах территории, в отношении которой до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, признается жилищным комплексом, к которому применяются положения настоящего Федерального закона, при соблюдении следующих условий:

- 1) индивидуальные жилые дома расположены на смежных земельных участках;
- 2) в границах указанной территории расположено имущество, которое может быть признано общим имуществом, в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.



# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)



Международный  
форум устойчивого  
развития городов