

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в**  
**Жилищный кодекс Российской Федерации и другие**  
**законодательные акты Российской Федерации» по вопросам**  
**совершенствования управления многоквартирным домом**  
**собственниками помещений в многоквартирном доме**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации» по вопросам совершенствования управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – законопроект) подготовлен в целях повышения эффективности управления общим имуществом в многоквартирных домах собственниками такого имущества.

В течение последних лет в связи с неготовностью собственников помещений в многоквартирных домах принимать решения и нести ответственность за содержание их общего имущества в законодательство были внесены многочисленные изменения, направленные на усиление ответственности за содержание общего имущества в многоквартирных домах управляющих организаций, а также контроля за их деятельностью со стороны государственных органов и органов местного самоуправления. Сегодня ситуация уже существенно изменилась, и собственники помещений в многоквартирном доме постепенно все в большей мере осознают себя не только как собственники помещений, но и как сособственники общего имущества в доме. В домах постепенно начинают формироваться реальные сообщества сособственников общего имущества не только как юридические конструкции, каковыми они являются по факту наличия общего имущества, но и как институты гражданского общества.

В связи с указанным сегодня на повестку дня встает задача обеспечить такие сообщества сособственников общего имущества всем необходимым набором прав и обязательств, которые в полной мере позволят им реализовывать функции сособственников общего имущества в многоквартирных домах.

Законопроект включает предложения по совершенствованию процедур принятия решений общим собранием таких сособственников общего имущества, развитию института представительства сособственников общего имущества и делегирования полномочий по принятию решений, а также повышению ответственности сособственников общего имущества в многоквартирных домах за исполнение общих обязательств по надлежащему

содержанию такого имущества и созданию механизмов защиты экономических интересов собственников общего имущества.

Предложения законопроекта направлены на решение нескольких блоков проблем путем внесения соответствующих изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации.

1. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации в течение более десяти лет показала, что общее собрание собственников помещений как инструмент управления собственниками принадлежащим им общим имуществом не всегда самый эффективный механизм для принятия собственниками всех необходимых коллективных решений. Кроме того, в настоящее время сложно созвать, провести и оформить результаты общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Законопроектом для устранения этих недостатков и расширения возможностей для оперативного принятия решений, как по главным, так и по более текущим вопросам управления многоквартирным домом, предлагаются следующие законодательные меры.

1.1. Определение перечня вопросов, принятие решений по которым относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (собственников общего имущества), и перечень вопросов, принятие решений по которым может быть делегировано общим собранием представителям собственников (в частности, совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья либо жилищного или жилищно-строительного кооператива, лицу, привлеченному (нанятому) собственниками помещений на основании решения общего собрания на основании договора жилищного агентирования - «управдому»).

1.2. Достаточно часто на практике собственники помещений в многоквартирном доме не могут принять на общем собрании решения по вопросам, требующим квалифицированного числа голосов. Законопроектом предлагается снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия отдельных решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, до уровня, предусматривающего принятие таких решений простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом количество голосов, необходимое для принятия решения о реконструкции и сносе многоквартирного дома, предлагается оставить на уровне квалифицированного большинства - не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях стимулирования участия в общих собраниях собственников помещений и предоставления возможности принятия собственниками управленческих решений по общим вопросам предлагается также снизить требования к количеству голосов, необходимых для определения кворума повторных общих собраний до 30 процентов. Данная мера соответствует и российской практике регулирования корпоративных отношений (часть 3 статьи 58 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), а также современной зарубежной практике и при этом никоим образом не ограничивает собственников в участии в общем собрании.

1.3. Законопроектом также предлагается, в первую очередь для домов с большим количеством квартир, предоставить собственникам возможность проводить общие собрания в виде конференции.

Предлагается избирать делегатов на конференцию от одного - двух - трех соседних этажей в подъезде многоквартирного дома на специальных собраниях по выборам делегата. Собственники помещений вправе избрать делегатом любого собственника помещения в своем доме. При этом один делегат не может быть избран собственниками помещений, обладающими более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. На этих же собраниях такие делегаты могут быть в любое время переизбраны. Избирать делегатов на обычном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не имеет смысла именно потому, что конференцию целесообразно проводить в тех домах, в которых провести такое обычное собрание очень трудно. Срок полномочий делегатов, устанавливается решением общего собрания собственников помещений от двух до четырех лет со дня проведения собрания по выбору делегатов. При отсутствии такого решения срок полномочий делегатов считается равным двум годам. Если по истечении срока полномочий делегата он не переизбран, то его полномочия продлеваются на тот же срок. Статус выбранного делегата подтверждается протоколом собрания по выборам делегата. Делегат может голосовать таким количеством голосов, которые принадлежат собственникам помещений, расположенных на тех этажах, от которых он избран и принадлежащим ему количеством голосов. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции проводится по правилам проведения обычного общего собрания с учетом особенностей, установленных статьей 47<sup>2</sup> ЖК РФ в предложенной редакции.

Необходимо отметить, что законопроект в случае проведения общего собрания в форме конференции сохраняет право участия в таком собрании собственников помещений (по их желанию), не являющихся делегатами.

Для повышения степени доверия собственников помещений в многоквартирном доме к правомерности принятия решений на общих собраниях законопроектом предусматривается возможность избрания постоянно действующей счетной комиссии. Избрание в счетную комиссию собственников, пользующихся доверием большинства, будет препятствовать случаям подделок протоколов и фальсификаций принятых решений и повысит степень доверия к принимаемым на собраниях решениям.

1.4. Для того, чтобы уменьшить количество случаев, когда необходимо собрать общее собрание для принятия отдельных текущих вопросов, законопроектом предлагается предоставить собственникам возможность избирать представителя сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме.

Представителем собственников общего имущества (по решению общего собрания) может быть выбран:

- 1) совет многоквартирного дома, как коллегиальный орган;
- 2) один из собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) товарищество собственников жилья в лице правления товарищества (см. подробнее предложения в пункте 2 пояснительной записки);
- 4) жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив в лице правления кооператива;
- 5) управдом, действующий на основе договора жилищного агентирования (см. подробнее в пункте 3 пояснительной записки).

Законопроектом устанавливаются полномочия такого представителя, а также возможность наделения его решением общего собрания полномочиями по принятию решений по вопросам, не относящимся к исключительной компетенции общего собрания. Необходимо отметить, что законопроектом сохраняется возможность принятия решений на общем собрании по любым вопросам, в том числе по вопросам, переданным представителю сообщества собственников общего имущества.

В предлагаемых законопроектом поправках используются хорошо известные российскому жилищному законодательству и апробированные механизмы представительской демократии. Новые возможности предлагается использовать только по желанию собственников помещений в многоквартирном доме без ограничения применения существующих механизмов принятия решений по управлению многоквартирным домом.

2. Несмотря на то, что Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает два вида организаций, которые на этапе эксплуатации многоквартирного дома являются объединениями собственников помещений (товарищества собственников жилья, жилищные (жилищно-строительные)

кооперативы), такие организации сегодня не могут считаться полноценными представителями всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Такие организации основаны на добровольном членстве и объединяют только часть собственников общего имущества, которые являются членами таких организаций. Полномочия по управлению многоквартирным домом в таких домах разделены между общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и общим собранием членов товарищества или кооператива. Это привело к тому, что в настоящее время у собственников общего имущества нет единых механизмов защиты и представительства их общих интересов.

Законопроектом в целях защиты и представительства общих интересов сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме предлагается несколько изменить институт «товарищества собственников жилья» и предоставить собственникам общего имущества в многоквартирном доме право добровольно принять решение об учреждении в одном многоквартирном доме одного юридического лица – товарищества собственников жилья как:

а) корпоративной некоммерческой организации *с обязательным членством* всех собственников помещений в многоквартирном доме в организационно-правовой форме *ассоциации*;

ИЛИ

б) унитарной некоммерческой организации, *не основанной на членстве*, в организационно-правовой форме автономной некоммерческой организации.

В целях реализации такого предложения законопроектом предлагаются соответствующие изменения не только в Жилищный кодекс Российской Федерации, но и в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Представляется, что такой порядок создания товарищества собственников жилья, который, во-первых, основан на добровольном решении сообщества собственников общего имущества путем принятия такого решения на их общем собрании, а во-вторых, предусматривает выбор организационно-правовой формы для товарищества собственников жилья как инструмента обеспечения представительства и защиты интересов такого сообщества, не противоречит позиции Конституционного суда, высказанной в постановлении от 3 апреля 1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска».

Высшим органом управления товарищества собственников жилья, созданного в одной из указанных организационно-правовых форм (органом, принимающим решения в отношении общего имущества в многоквартирном доме), является общее собрание собственников помещений в таком доме. Общие собрания членов товарищества или кооператива не проводятся. Такие организации (в случае их создания) выступают как представители сообщества собственников помещений в многоквартирном доме в силу закона.

В целях сохранения статуса ранее созданных товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые осуществляют управление многоквартирными домами, законопроектом предусмотрено, что предлагаемые в законопроекте изменения не распространяются на деятельность товариществ собственников жилья, созданных до принятия предлагаемого федерального закона, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором было создано такое товарищество, не принято решение об учреждении товарищества собственников жилья в организационно-правовой форме ассоциации или автономной некоммерческой организации.

Также в проектируемой части 9 статьи 110 ЖК РФ предусмотрено, что положения уставов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в которых более одного члена кооператива или других лиц, имеющих право на паенакопления, полностью внесли свой паевой взнос за квартиру или иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, применяются в части, не противоречащей положениям Жилищного Кодекса Российской Федерации, регулирующих деятельность товариществ собственников жилья, управляющих многоквартирным домом, собственники помещений в котором не приняли решение, указанное в части 1<sup>1</sup> статьи 135 настоящего Кодекса о создании товарищества собственников жилья в форме автономной некоммерческой организации или в форме ассоциации собственников помещений в многоквартирном доме. Это сблизит правовой статус товариществ и кооперативов, как объединений собственников.

3. Новацией законопроекта также является регулирование возможности привлечения собственниками помещений в многоквартирном доме лица (управдома), осуществляющего представительство таких собственников на основании договора жилищного агентирования. Привлечение такого лица не является обязательным.

Договор жилищного агентирования с управдомом, в частности, может предусматривать:

а) выработку предложений по организации управления многоквартирным домом общему собранию, совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья или жилищно-строительного кооператива;

б) заключение от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме договоров для реализации их решений по управлению многоквартирным домом;

в) осуществление контроля за качеством выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

Законопроектом предусматриваются существенные условия договора жилищного агентирования, письменная форма или электронная форма его заключения (с использованием системы ГИС ЖКХ), порядок расчетов за услуги управдома и его ответственность за выполнение своих обязательств.

Основная функция управдома - на профессиональной основе помогать собственникам помещений в многоквартирном доме принимать управленческие решения, организовывать взаимодействие с привлекаемыми организациями (управляющей, подрядными и ресурсоснабжающими организациями), выполнять контрольные действия в отношении таких организаций с целью наиболее эффективного управления многоквартирным домом.

4. Сегодня отсутствует эффективный механизм реализации общих обязанностей собственников общего имущества в многоквартирном доме. Законопроектом предлагается установить право сообщества собственников общего имущества вне зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом формировать фонд содержания общего имущества в многоквартирном доме на специальном банковском счете.

Данное предложение по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта заключается в установлении права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на денежные средства, поступающие на счет многоквартирного дома.

По аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта кредитная организация, в которой открывается счет многоквартирного дома, выбирается и изменяется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Номинальным владельцем счета многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая

организация, один из собственников помещений в многоквартирном доме или иное уполномоченное лицо, выбранное на общем собрании.

Предлагается вносить на счет многоквартирного дома следующие платежи собственников жилых и нежилых помещений: плату за содержание жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, уплачиваемые в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате такой платы, начисленные кредитной организацией проценты по счету и прочие поступления.

Со счета многоквартирного дома законопроектом предлагается производить такие расчетные операции, как оплата оказанных услуг и выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расчеты за коммунальные услуги, потребленные в многоквартирном доме, оплата услуг управдома по договору жилищного агентирования, списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов на оплату услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. То есть данный счет предназначен для оплаты всех совместных обязательств собственников помещений в многоквартирном доме, кроме обязательств, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

Введение института счета многоквартирного дома обеспечит консолидацию всех платежей собственников помещений в многоквартирном доме и их централизованное и целевое расходование на общие цели. При этом такой счет позволяет обеспечить возможность проведение общих платежей после проведения контроля своевременности и качества выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме привлеченными лицами (управляющей организацией, подрядными организациями).

Такая мера направлена на стимулирование повышения качества содержания многоквартирного дома и предоставляемых коммунальных услуг. Собственники помещений в многоквартирном доме получают важный атрибут правосубъектности коллектива сособственников, который отсутствовал при проведении разрозненных платежей каждым собственником в отдельности.

5. Действующее регулирование и правоприменительная практика характеризуются недостаточной ответственностью сособственников общего имущества за надлежащее содержание общего имущества в



многоквартирном доме и слабой мотивацией собственников помещений к исполнению обязанности по участию в общих расходах.

Норма части 2<sup>2</sup> статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает ответственность товарищества собственников жилья либо жилищного или жилищно-строительного кооператива перед собственниками помещений в многоквартирном доме безотносительно к тому, какие услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предусмотрены в годовой смете доходов и расходов товарищества. А ведь ТСЖ и ЖСК это объединения собственников, которые действуют в интересах собственников и за счет взносов и обязательных платежей, вносимых собственниками помещений.

С другой стороны, норма части 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает не лимитированную ответственность управляющей организации за состояние общего имущества в многоквартирном доме независимо от того, какой перечень услуг и работ заказан собственниками помещений в многоквартирном доме и согласован в договоре управления многоквартирным домом.

Такое регулирование приводит к культивированию иждивенчества и пассивности собственников помещений в многоквартирном доме. Вместо того, чтобы быть первыми лицами, несущими ответственность за надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме, они чаще всего уходят от такой ответственности. Вместо того, чтобы осуществлять заказ необходимых услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники чаще предпочитают по одиночке обращаться в органы государственного жилищного надзора или в лицензионные органы с жалобами и пассивно ждать, когда товарищество, кооператив или управляющая организация за счет замены одних работ другими выполняют предписания контрольно-надзорных органов в отношении исправления состояния общего имущества.

Для исправления ситуации законопроектом предлагаются следующие меры.

5.1. Установить, что обязательства заказчика по договорам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества и заключаемым представителем сообщества собственников общего имущества в рамках предоставленных ему полномочий, возникают у собственников помещений. При этом такой представитель для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды

деятельности (подрядные организации, управляющую организацию). То есть выступать в качестве «законного представителя заказчика» - собственников помещений.

Законопроектом предлагается установить, что управляющая организация отвечает за состояние общего имущества в многоквартирном доме только в пределах заказа собственниками помещений в многоквартирном доме необходимого пакета услуг и работ за адекватную плату. То есть управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных прилагаемым к договору управления многоквартирным домом перечнем или выполняемых в соответствии с установленным договором управления порядком изменения такого перечня, оплачиваемых за счет платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и дополнительных взносов, предусмотренных статьей 158<sup>1</sup> ЖК РФ.

Таким образом, ответственность за результаты управления многоквартирным домом возлагается на собственников помещений, как реальных заказчиков, а не только на подрядные организации, в том числе управляющие организации, как исполнителей по соответствующим договорам.

5.2. В Гражданском кодексе Российской Федерации установлена обязанность членов потребительского кооператива по внесению дополнительных взносов (статья 123<sup>3</sup>). Подобная норма с 1995 г. была установлена в пункте 4 статьи 116 ГК РФ. Суть ее в том, что в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. При этом члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Аналогичной нормы нет в отношении товариществ собственников жилья и в отношении совместных обязательств собственников помещений в многоквартирном доме, в которых не созданы товарищества и потребительские кооперативы.

Для восполнения данного пробела законопроект по аналогии со статьей 123<sup>3</sup> ГК РФ содержит предложение установить, что при возникновении дефицита средств в фонде содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг, выполненных работ (такой фонд, как указано выше, предлагается формировать на счете многоквартирного дома) сособственники

общего имущества обязаны покрыть образовавшуюся задолженность по общим обязательствам путем внесения дополнительных взносов и несут индивидуальную ответственность за невнесение таких взносов.

5.3. Кроме того, законопроектом предусматривается возможность применения сособственниками общего имущества мер в отношении собственника помещения, неоднократно не исполняющего обязанность по участию в общих расходах на содержание такого общего имущества. В указанном случае должнику может быть предъявлено требование об отчуждении принадлежащего ему помещения, а в случае неисполнения собственником-должником требования сообщества сособственников общего имущества - принудительное по решению суда отчуждение его помещения и погашение за счет такой продажи долга.

6. Изначально в ЖК РФ отсутствует правовое регулирование правового статуса нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся объектами недвижимости. Хотя большое количество норм жилищного законодательства распространяют свое действие одновременно на все помещения в многоквартирном доме. В связи с тем, что Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» машино-места отнесены к недвижимым вещам наряду с жилыми и нежилыми помещениями (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), а в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дано определение понятия «машино-место», законопроектом предлагается определить в ЖК РФ правовой статус индивидуально-определенных нежилых помещений и машино-мест в многоквартирном доме.

6.1. Законопроектом предлагается дополнить ЖК РФ главой 21 «Нежилые помещения, помещения для стоянки транспортных средств и машино-места в многоквартирном доме», в которой, в частности, урегулировать, какое помещение признается нежилым помещением в многоквартирном доме, чтобы отграничить такие помещения от помещений общего пользования, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, условия образования нежилых помещений в многоквартирном доме (проектируемая статья 21<sup>1</sup>), установить виды использования нежилых помещений в многоквартирном доме (проектируемая статья 21<sup>2</sup>).

6.2. Законопроектом предлагается установить одинаковый правовой статус собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и собственников машино-мест. Одинаковые права и обязанности таких собственников позволят собственникам машино-мест нести обязанности по

содержанию общего имущества в многоквартирном доме и участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме. В проектируемой части 1 статьи 21<sup>5</sup> ЖК РФ) предлагается установить, что положения ЖК РФ, устанавливающие права и обязанности собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношении общего имущества в многоквартирном доме, распространяются на собственников машино-мест в многоквартирном доме, если иное не установлено ЖК РФ и (или) не вытекает из существа отношений с участием собственников машино-мест в многоквартирном доме.

6.3. В связи с существенными особенностями использования помещений для стоянки транспортных средств и машино-мест в многоквартирном доме законопроектом предлагается установить, что такое помещение (за исключением образованных в нем машино-мест) по своему статусу является помещением вспомогательного использования и входит в силу закона в состав общего имущества собственников машино-мест в таком помещении для стоянки транспортных средств (проектируемая статья 21<sup>3</sup>). Это предложение обусловлено тем, что пользование машино-местами для стоянки транспортных средств (проектируемая статья 21<sup>4</sup>) предполагает возможность объединения собственников машино-мест для удовлетворения потребностей, отличных от жилищных потребностей, таких как (охрана транспортных средств, организацию въезда и выезда, хранение колес, зарядку аккумуляторов, мойку и т.п.). То есть действий, не связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме. В связи с тем, что пользование машино-местами невозможно без пользования проездами, пандусами и серпантинами для въезда и выезда, без освещения помещения для стоянки транспортных средств, в котором расположены машино-места, без охраны этого помещения и имущества собственников и пользователей машино-мест, то законопроектом предлагается установить право общей долевой собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств. Такая конструкция известна российскому жилищному законодательству в отношении общего имущества в коммунальной квартире (ст. 42 ЖК РФ).

При этом предлагается установить, что собственникам машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещение для стоянки транспортных средств (за исключением машино-мест в таком помещении), в котором расположены машино-места, а также расположенные в таком помещении для стоянки транспортных средств технические помещения, проезды, площадки, лестницы, коридоры,

мастерские, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и иное имущество, не являющееся частями машино-мест и используемое для обслуживания более одного машино-места (часть 1 проектируемой статьи 43<sup>1</sup> ЖК РФ).

6.4. Предлагаемые положения законопроекта об определении размеров долей в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств (часть 1 проектируемой статьи 43<sup>2</sup> ЖК РФ) аналогичны положениям ЖК РФ об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире (статья 42 ЖК РФ) и об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (статья 37 ЖК РФ).

В предлагаемой статье 43<sup>3</sup> ЖК РФ без избыточной детализации предлагаются подходы к несению собственниками машино-мест в многоквартирном доме бремени расходов на содержание общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств, в котором расположены такие машино-места.

Законопроект в целом обеспечит более качественное управление многоквартирными домами в интересах сообщества собственников общего имущества в них и повысит ответственность таких собственников за содержание их имущества.