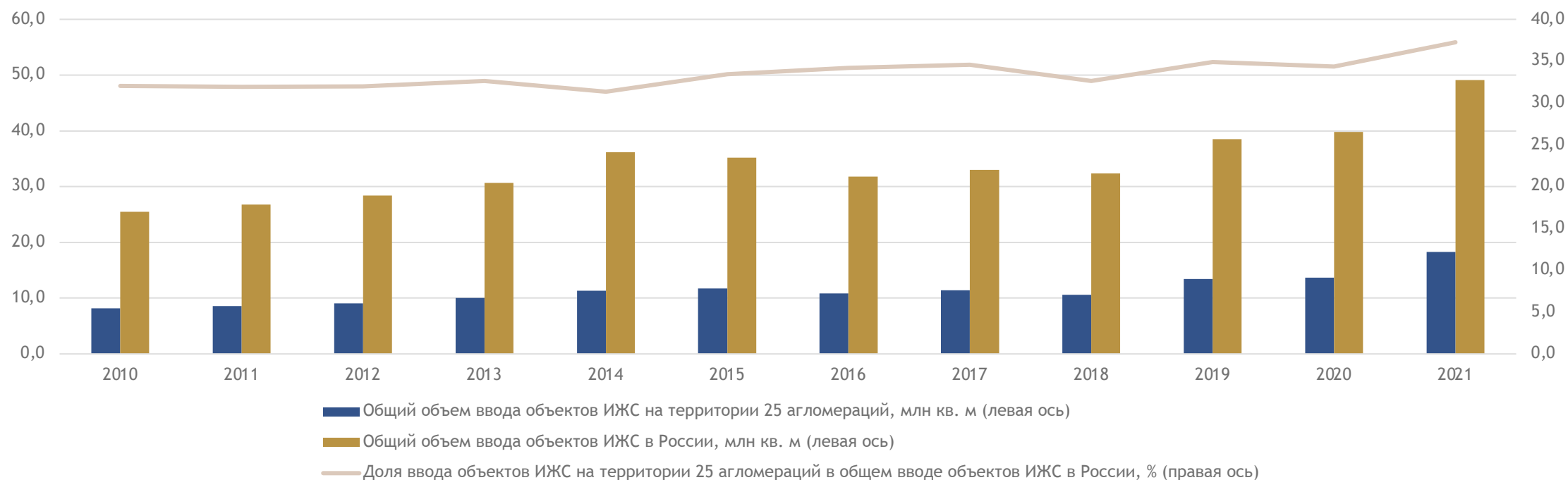


Вопросы управления общим
имуществом на территории
малоэтажной жилой застройки

А.С. Пузанов
генеральный директор

Москва, 2023

Доля ИЖС на территориях крупнейших городских агломераций постоянно растет



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.