



По просьбе редакции сложившуюся ситуацию прокомментировал Пузанов Александр Сергеевич, генеральный директор фонда «Институт экономики города»:

«Чем была вызвана столь спешная корректировка закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ о строительстве с долевым участием – сразу вслед за постановлением Конституционного суда?»

На решения Конституционного Суда и надо реагировать оперативно. Недопустимым является как раз то, что на три года «завис» законопроект № 155842-8 «О малоэтажных жилых комплексах».

Что говорит об этой ситуации зарубежный опыт, и как его можно использовать в наших условиях?

Зарубежный опыт представлен различными моделями управления жилыми комплексами. В большинстве случаев все имущество общего пользования имеет статус общего имущества и находится в общей долевой собственности, но есть и примеры, когда имуществом общего пользования владеет застройщик или иное лицо (лица), не являющееся собственником земельного участка и жилого дома.

Есть примеры установления двухуровневой структуры общего имущества, подразумевающей общую долевую собственность всех собственников на такие объекты (например, главная дорога), и владение локальными объектами общего имущества только ограниченной группой собственников. При этом обязанность финансировать содержание локальных объектов общего поль-

зования несут только те собственники, для чьего обслуживания предназначен такой локальный объект. Представляется, что такой опыт может быть принят во внимание при доработке проекта федерального закона.

Каким должен быть Федеральный закон «О малоэтажных жилых комплексах»?

В сложившейся ситуации представляется целесообразным допустить в российском законодательстве сосуществование в жилых комплексах общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников земельных участков, и имущества общего пользования, которое может находиться в собственности третьих лиц, с приоритетом модели, предусматривающей общую долевую собственность собственников земельных участков/жилых домов на общее имущество. В этой связи в законе необходимо предусмотреть, в каких случаях и в каком порядке застройщики или иные собственники имущества общего пользования обязаны (безвозмездно или за плату) передать такое имущество в общую долевую собственность собственников жилых домов.

Порядок пользования, управления и финансирования (установления размера платы за пользование) содержания имущества общего пользования, которое может (но не должно) передаваться в общую долевую собственность собственников жилых домов, должен быть отдельно установлен законодательством для устранения возможности произвола со стороны собственников такого имущества, поскольку практика гражданско-правовых договоров, существующая сегодня в России, в настоящее время себя не оправдывает и ведет к многочисленным конфликтным ситуациям, на что специально указано в постановлении Конституционного Суда.

Закон должен содержать детальные и тщательно продуманные переходные положения, поскольку основные проблемы предположительно возникнут в уже существующих «коттеджных поселках», которые будут соответствовать критериям, установленным в Законе для жилых комплексов».

Как выйдут из положения законодатель, мы узнаем, видимо, по итогам предстоящей весенней сессии Госдумы. Обязательно проинформируем об этом наших читателей.