**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона "О жилых комплексах,**

**об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах"**

Проект федерального закона "О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах" (далее - 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.

Законопроектом предусматривается закрепление в законодательстве понятия жилого комплекса, определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.

Основными признаками, отличающими жилой комплекс, являются:

наличие совокупности индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков;

наличие иных объектов, включая объекты, которые определены как имущество общего пользования и используются для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и (или) собственников земельных участков;

наличие документации по планировке территории, в границах которой располагаются указанные земельные участки.

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. Видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик   
и очередности планируемого развития территории.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется уполномоченному органу местного самоуправления   
в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Тем самым обеспечивается публичность и доступность указанной документации для всех заинтересованных лиц.

Таким образом, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о жилых комплексах будет носить общедоступный характер.

Законопроектом предусматривается, что к жилым комплексам также относятся малоэтажные жилые комплексы, построенные в соответствии   
с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии   
в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случаев, если все объекты, предусмотренные частью 43 статьи 4 указанного Федерального закона, переданы в государственную или муниципальную собственность   
в соответствии с частью 4 статьи 236 данного Федерального закона.

Законопроект регулирует отношения, связанные с управлением   
и содержанием имущества общего пользования, которое включает в себя общее имущество собственников индивидуальных жилых домов и иное имущество, которое используется для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных законопроектом, и расположено в границах территории жилого комплекса,   
а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков   
в жилых комплексах.

В настоящее время право общей долевой собственности на общее имущество, расположенное в границах таких комплексов, может возникать,   
в том числе, при заключении договоров участия в долевом строительстве   
в отношении индивидуальных жилых домов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости   
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Законопроектом также предусматривается регулирование правоотношений по управлению имуществом общего пользования, к которому предлагается отнести общее имущество собственников индивидуальных жилых домов или иное имущество, которое находится в частной собственности и используется для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных законопроектом,   
и расположено в границах территории жилого комплекса.

При этом в целях установления правовой предпосылки, направленной на обеспечение легальности ограничения правомочий собственника имущества, используемого собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости в жилых комплексах, законопроектом предусматривается специальное регулирование отношений, связанных   
с использованием имущества, не находящегося в долевой собственности указанных собственников.

Так, статьей 9 законопроекта прямо предусмотрено, что в случае если   
в границах территории жилого комплекса расположено имущество, которое   
не находится в долевой собственности, владение и пользование таким имуществом собственниками и арендаторами осуществляется по соглашению   
с собственником такого имущества с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 9 законопроекта собственник имущества,   
не находящегося в долевой собственности, вправе устанавливать плату   
за пользование таким имуществом. Исчерпывающий перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками при использовании имущества, не находящегося в долевой собственности, а также порядок отнесения такого имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Кроме того, законопроектом предусмотрены особенности проведения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, иных объектов недвижимости в границах территории жилого комплекса   
в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории,   
а также возможность выбора одного из трех способов управления имуществом общего пользования: непосредственное управление, товарищество собственников недвижимости или управляющая организация.

Решения общего собрания и протокол общего собрания подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим проведение общего собрания, что обеспечивает возможность ознакомления с их содержанием всем заинтересованным лицам.

В соответствии с законопроектом в случае, если собственниками способ управления не выбран или не реализован, управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется способом, указанным   
в пункте 1 части 2 статьи 7 законопроекта, то есть непосредственно собственниками.

Также законопроектом решаются вопросы предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При регулировании отношений, связанных с использованием членских взносов при управлении жилым комплексом товариществом собственников недвижимости, применяется подход, аналогичный регулированию сходных отношений, связанных с использованием членских взносов членов садоводческих некоммерческих товариществ и огороднических некоммерческих товариществ, закрепленный Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Законопроектом предусматриваются переходные положения, обеспечивающие право собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, и иных объектов, которые используются как имущество общего пользования для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и (или) собственников земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой до вступления в силу законопроекта документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, инициировать процедуру проведения общего собрания собственников в целях принятия решения о признании жилым комплексом совокупности таких индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков, и иных объектов общего пользования. Указанное решение может быть принято 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 законопроектом;

3) собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, приняли решение о признании жилым комплексом.

Решение о признании жилым комплексом считается принятым, если за него проголосовало не менее трех 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.

Законопроектом предусматривается также возможность признания жилым комплексом совокупности индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, включая объекты, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов, по решению суда в случае, если решение о признании жилым комплексом не принято одним или несколькими собственниками имущества общего пользования, но принято собственниками индивидуальных жилых домов, количество которых составляет не менее трех четвертей от общего количества таких собственников.

Предполагается, что закон вступит в силу по истечении 180 дней со дня официального опубликования, что даст возможность разработать все необходимые для применения положений данного законопроекта подзаконные акты.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют требования, которые связаны   
с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения   
к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Предлагаемые законопроектом решения не окажут негативного влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не повлечет дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.