

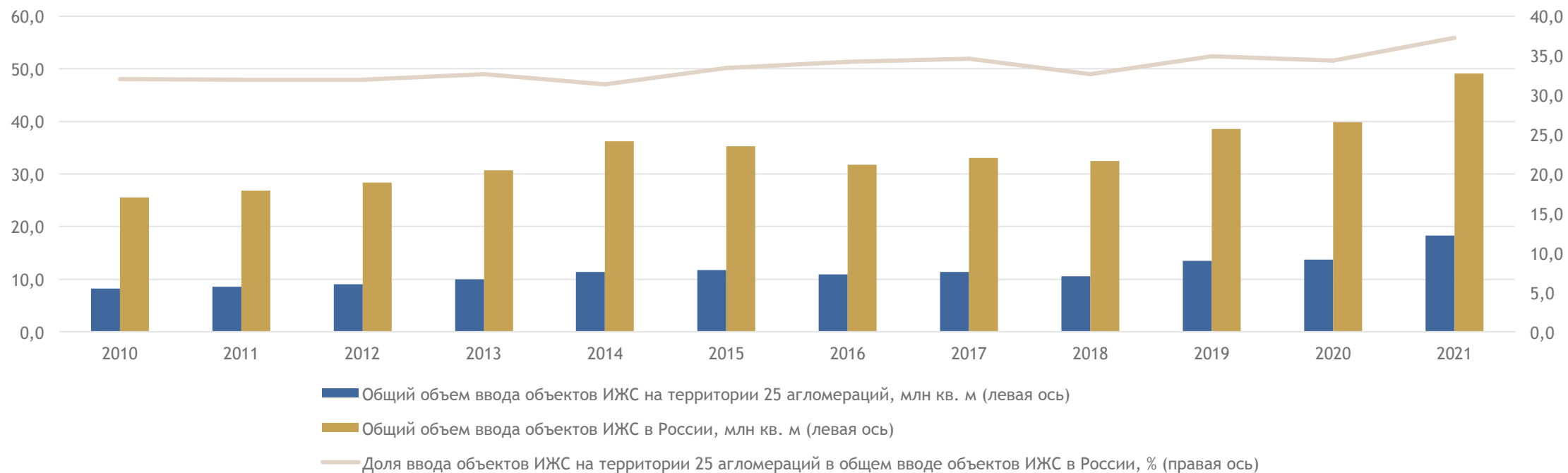
Вопросы управления общим  
имуществом на территории  
малоэтажной жилой застройки

А.С. Пузанов  
генеральный директор

Москва, 2024

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

# 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.

