

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

25 июля 2018г.

№ 814

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**В.В. ВОЛОДИНУ**

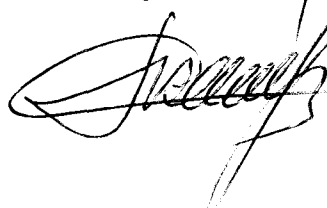
Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)».

Приложение:

1. текст законопроекта – 30 л.;
2. пояснительная записка – 2 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. текст законопроекта и материалы к нему на магнитном носителе – 1 шт.

 А.Г. Сидякин

 П.Р. Качкаев



 И.Е. Марьяш

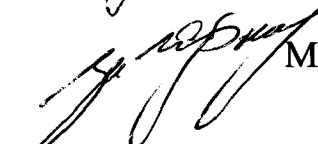
 О.И. Павлова

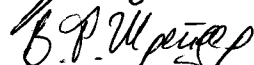
 В.Е. Булавинов

 И.В. Осипов

 С.А. Пахомов

 Т.И. Цыбизова

 М.А. Чернышев

 В.Ф. Шрейдер

 М.В. Гулевский

 И.М. Гусева

 Е.Б. Шулепов

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
А.Г.Сидякиным, П.Р.Качкаевым, И.Е. Марьяш,  
О.И. Павловой, В.Е. Булавиновым, И.В. Осиповым,  
С.А. Пахомовым, Т.И. Цыбизовой, М.А. Чернышевым,  
В.Ф. Шрейдером, М.В. Гулевским, И.М. Гусевой, Е.Б. Шулеповым

Проект № 518259-7

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)

#### Статья 1

Внести Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 14; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4362; № 45, ст. 6208; 2016, № 1, ст. 24; № 5, ст. 559; № 27, ст. 4200, 4288; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806, 4807, 4828) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 4 дополнить пунктом 8.1. следующего содержания:

«8.1) управления малоэтажными жилыми комплексами;»;

Handwritten signatures and stamps of the authors of the bill, including V.F. Shreider (В.Ф. Шрейдер) and others.

2) в статье 16:

а) в части 1 в пункте 1 слова «, часть жилого дома» исключить;

дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) жилой дом блокированный;»;

б) дополнить частями 5 и 6 следующего содержания:

«5. Жилым домом блокированным признается здание с количеством этажей не более чем три, предназначенное для проживания одной семьи, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, имеющее общую (общие) без проемов стену (стены) и (или) имеющее примыкающие стены с другим жилым домом блокированным (другими жилыми домами блокированными), и не имеющее выхода в общее помещение с другим жилым домом блокированным, а также общих с примыкающими жилыми домами блокированными лестниц, лифтов, коридоров, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми домами блокированными, расположенное на земельном участке, образованном для размещения этого здания, и имеющее непосредственный выход на такой земельный участок.

6. Положения настоящего Кодекса, установленные в отношении жилых домов, применяются к жилым домам блокированным, если иное не установлено настоящим Кодексом.»;

3) в статье 20:

а) в части 1 после слов «использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» дополнить словами «, использованию и содержанию общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, содержанию общего имущества жилых домов блокированных»;

б) в части 4<sup>2</sup> после слов «в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом» дополнить словами «, малоэтажным жилым комплексом или общим имуществом жилых домов блокированных»;

после слов «договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» дополнить словами «, общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, общего имущества жилых домов блокированных»;

после слов «порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме,» дополнить словами «порядку содержания общего имущества в малоэтажном жилом комплексе и осуществления текущего ремонта общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, порядку содержания общего имущества собственников жилых домов блокированных и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилых домов блокированных»;

слова «предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса» заменить словами «предусмотренных частью 2 статьи 162 и частью 3 статьи 165<sup>2</sup> настоящего Кодекса»;

после слов «лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами» дополнить словами «, малоэтажными жилыми комплексами»;

в) в пункте 2 части 5 после слов «посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома» дополнить словами «, территорию малоэтажного жилого комплекса»;

после слов «по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «, малоэтажном жилом комплексе»;

после слов «принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «, общим собранием собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе»;

слова «правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях

заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» заменить словами «правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, малоэтажном жилом комплексе решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 и статьей 165<sup>2</sup> настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, общего имущества в малоэтажном жилом комплексе»

г) в части 6:

в пункте 1 после слов «принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «, в малоэтажном жилом комплексе»;

в пункте 3 после слов «о признании договора управления многоквартирным домом» дополнить словами «, малоэтажным жилым комплексом»;

после слов «об утверждении условий договора управления многоквартирным домом» дополнить словами «, малоэтажным жилым комплексом»;

д) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, малоэтажными жилыми комплексами на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.»;

4) в статье 48:

а) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Количество голосов собственника помещения в многоквартирном доме, в том числе собственников помещения при совместной собственности, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определяется размером общей площади помещения, принадлежащего такому собственнику и расположенного в многоквартирном доме, с округлением данного значения до целого.

В случае если помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности, то количество голосов каждого собственника такого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определяется размером общей площади помещения такого собственника, приходящимся на долю в праве общей долевой собственности указанного собственника, с округлением данного значения до целого.

При этом общее число голосов собственников помещений в многоквартирном доме определяется суммой размеров общей площади помещений в таком многоквартирном доме, округленных до целого значения.»;

5) дополнить главами 6<sup>1</sup> - 6<sup>2</sup> следующего содержания:

«Глава 6<sup>1</sup>. Общее имущество собственников жилых домов блокированных.  
Общее собрание собственников жилых домов блокированных

Статья 48<sup>1</sup>. Общее имущество собственников жилых домов блокированных

1. К общему имуществу собственников жилых домов блокированных относятся обслуживающие более одного жилого дома блокированного помещения (подвалы, технические подполья), с расположенными в них инженерными коммуникациями, иное обслуживающее более одного жилого дома блокированного инженерное оборудование.

2. Правовой режим общего имущества собственников жилых домов блокированных определяется в соответствии со статьями 36-39 настоящего Кодекса.

Статья 48<sup>2</sup>. Общее собрание собственников жилых домов блокированных

1. Общее собрание собственников жилых домов блокированных проводится в целях управления общим имуществом жилых домов блокированных путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. К отношениям, связанным с порядком проведения общего собрания собственников жилых домов блокированных, применяются положения статей 44 – 48 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

2. К компетенции общего собрания собственников жилых домов блокированных относятся:

- 1) выбор способа управления общим имуществом собственников жилых домов блокированных;
- 2) принятие решений об установлении размера платы за содержание общего имущества собственников жилых домов блокированных;
- 3) принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников жилых домов блокированных;
- 4) принятие решений о капитальном ремонте общего имущества собственников жилых домов блокированных.

Глава 6<sup>2</sup>. Общее имущество в малоэтажных жилых комплексах. Общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе

#### Статья 48<sup>3</sup>. Малоэтажные жилые комплексы

1. Малоэтажный жилой комплекс - комплекс отдельно стоящих жилых домов, и (или) жилых домов блокированных, и (или) многоквартирных домов с количеством надземных этажей не более чем три (без учета мансардного этажа) (далее – объекты малоэтажного строительства), возведенных на одном или нескольких земельных участках, образующих один или несколько элементов планировочной структуры в соответствии с документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности (далее



– территория малоэтажного жилого комплекса).

2. Формирование территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется в составе проекта планировки в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности. Границы территории малоэтажного жилого комплекса определяются внешними границами земельного участка или внешними границами смежных земельных участков, на которых осуществлено или осуществляется создание малоэтажного жилого комплекса.

3. Территория малоэтажного жилого комплекса включает в себя образованные на территории малоэтажного жилого комплекса в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки, на которых расположены объекты малоэтажного жилищного строительства (далее – основные земельные участки), и земельные участки вспомогательного использования, предназначенные для прохода, проезда к основным земельным участкам, размещения объектов инженерной и другой инфраструктуры, необходимой для обслуживания и эксплуатации основных земельных участков, в том числе для размещения элементов благоустройства и другого имущества, указанного в части 2 настоящей статьи

4. В состав малоэтажного жилого комплекса входят объекты малоэтажного строительства, территория малоэтажного жилого комплекса, элементы благоустройства, а также объекты инженерно-технической, социальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса объектов малоэтажного строительства, объекты, предназначенные для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, проезды, велосипедные дорожки, тротуары, детские и спортивные площадки, парковки (парковочные места) площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов.

Статья 48<sup>4</sup>. Правила создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса

1. Собственник земельных участков, образующих территорию малоэтажного

жилого комплекса, разрабатывает и размещает на своем официальном сайте в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» правила создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса, в которых в соответствии с документацией по планировке территории отражаются архитектурно- градостроительные решения такого комплекса, перечень общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, правила и объем благоустройства территории малоэтажного жилого комплекса, наличие иных архитектурных объектов, объектов коммерческой инфраструктуры, правила формирования размера платы за содержание и ремонт помещения в малоэтажном жилом комплексе в течение периода осуществления застройщиком полномочий собственника в отношении объектов, расположенных на территории такого комплекса.

2. Правила создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса являются неотъемлемой частью договора приобретения помещения в малоэтажном жилом комплексе. Лица, приобретающие помещения в малоэтажном жилом комплексе, соглашаются с правилами создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса и принимают на себя обязательства по соблюдению их положений.

3. Правилами создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса не может предусматриваться исключение из перечня общего имущества в таком комплексе дорог и проездов, тротуаров, детских и спортивных площадок, а также земельных участков, на которых они расположены.

4. Правила создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса могут предусматривать условия использования объектов, расположенных на территории такого малоэтажного жилого комплекса и не относящихся к общему имуществу в малоэтажном жилом комплексе (футбольные поля, дендропарки, искусственные сооружения для досуга и отдыха и другие). При предоставлении в соответствии с указанными правилами создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса собственникам помещений в малоэтажном жилом комплексе прав пользования

казанными объектами в них также могут быть предусмотрены правила внесения платы за содержание таких объектов, объекты нежилого назначения и иные объекты, предусмотренные документацией по планировке территории.

5. Лицо, обеспечивающее создание малоэтажного жилого комплекса, обязано обеспечить самостоятельно или с привлечением третьих лиц, создание объектов, включаемых в состав общего имущества собственников помещений, а также иных объектов, планируемых к созданию на территории малоэтажного жилого комплекса в соответствии с документацией по планировке территории и отраженных в правилах создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса.

6. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе вправе изменить положения правил создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса при условии принятия всеми собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

Статья 48<sup>5</sup>. Право собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе

1. Собственникам жилых домов, жилых домов блокированных и (или) земельных участков, нежилых зданий и помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса (далее – собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе), принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в малоэтажном жилом комплексе, а именно дороги и проезды, тротуары, детские и спортивные площадки, парковочное пространство, иные элементы благоустройства и озеленения, строения и сооружения, расположенные на территории малоэтажного жилого комплекса и не относящиеся к объектам инженерно-технической и социальной инфраструктуры, архитектурная подсветка указанных строений и сооружений, наружное освещение территории малоэтажного жилого комплекса и земельные участки, на которых они расположены, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или правилами

создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса.

2. Не являются общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе и не могут быть отнесены к таковому на основании решения общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе (далее – объекты, не являющиеся общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе):

1) общее имущество в многоквартирных домах, входящих в состав малоэтажного жилого комплекса, указанное в статье 36 настоящего Кодекса;

2) общее имущество собственников жилых домов блокированных, входящих в состав малоэтажного жилого комплекса, указанное в статье 48<sup>1</sup> настоящего Кодекса.

3. Изменение состава общего имущества в малоэтажном жилом комплексе возможно:

1) на этапе строительства объектов малоэтажного жилищного строительства - в силу внесения в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке изменений в документацию по планировке территории малоэтажного жилого комплекса

2) после ввода в эксплуатацию всех объектов малоэтажного жилищного строительства, предусмотренных документацией по планировке территории или иными документами о застройке – на основании решения общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе об изменении состава общего имущества в малоэтажном жилом комплексе или путем внесения изменений в правила создания и эксплуатации малоэтажного комплекса в соответствии с частью 5 статьи 48<sup>4</sup> настоящего Кодекса. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе вправе принять на общем собрании решение о включении в состав общего имущества в малоэтажном жилом комплексе иных объектов, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса, с согласия правообладателей таких объектов.

Уменьшение размера общего имущества собственников помещений в

малоэтажном жилом комплексе возможно только с согласия всех собственников помещений в данном комплексе при его реконструкции. При этом собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе не вправе отказаться от права на общее имущество собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

4. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе пользуются общим имуществом в таком комплексе с учетом соблюдения прав и законных интересов других собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе и иных лиц, проживающих в таких помещениях, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также правил, установленных решениями общего собрания собственников помещений в составе малоэтажного жилого комплекса.

5. Право собственности собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе на общее имущество малоэтажного жилого комплекса возникает с даты приобретения права собственности на помещение или земельный участок в таком малоэтажном жилом комплексе. Право собственности собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе возникает только на те объекты общего имущества, которые введены в эксплуатацию или зарегистрированы в качестве объектов незавершенного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

6. Лицо, осуществляющее управление общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе, не вправе передавать общее имущество в малоэтажном жилом комплексе в пользование иным лицам, за исключением случая принятия такого решения на общем собрании собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

7. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в малоэтажном

жилом комплексе, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения такого земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим на территории малоэтажного жилого комплекса до дня введения в действие настоящей статьи, или объектам, не являющимся общим имуществом собственников помещения в малоэтажном жилом комплексе и расположенных на территории такого комплекса. Новое обременение такого земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений имущества в малоэтажном жилом комплексе. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Статья 48<sup>6</sup>. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе

1. Доля в праве общей собственности собственника помещения в малоэтажном жилом комплексе на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе определяется как соотношение суммы площади земельного участка, общей площади помещения на нем расположенного и (или) общей площади общего имущества, приходящейся на долю в праве на общее имущество в составе малоэтажного жилого комплекса к сумме общей площади земельных участков, помещений на них расположенных и (или) общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса, принадлежащих собственникам помещений в малоэтажном жилом комплексе.

В случае, если жилое помещение на земельном участке, предназначенном для его строительства, не возведено, при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе и при голосовании на общем собрании собственников учитывается только площадь земельного участка.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и общее имущество собственников жилых домов блокированных, входящих в состав малоэтажного жилого комплекса, определяется в соответствии с частью 1 статьи 37 настоящего Кодекса.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе, принадлежащая собственнику помещения в малоэтажном жилом комплексе, следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в малоэтажном жилом комплексе доля в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в малоэтажном жилом комплексе не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение в малоэтажном жилом комплексе.

Статья 48<sup>7</sup>. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе при приобретении помещения в малоэтажном жилом комплексе

1. При приобретении в собственность помещения в малоэтажном жилом комплексе к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом комплексе.

2. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в малоэтажном жилом комплексе не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в малоэтажном жилом

комплексе, являются ничтожными.

Статья 48<sup>8</sup>. Содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе

1. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе несут бремя расходов на содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, бремя которых несет собственник помещения в малоэтажном жилом комплексе, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком малоэтажном жилом комплексе указанного собственника, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

3. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе вправе принять на общем собрании собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе решение о несении расходов на содержание объектов инженерно-технической, иных объектов, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса, и земельных участков, на которых такие объекты расположены, не отнесенных к общему имуществу собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, если несение таких расходов не предусмотрено правилами создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса.

Статья 48<sup>9</sup>. Общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе

1. Общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе является органом управления в таком малоэтажном жилом комплексе. К отношениям, связанным с порядком проведения общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, применяются положения статей 44 – 48 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено настоящей главой.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе относятся:

1) принятие решений о благоустройстве территории малоэтажного жилого



комплекса, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на территории малоэтажного жилого комплекса, не указанных в правилах создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса и расположенных или планируемых к расположению на земельных участках являющихся общей собственностью;

2) принятие решений о пользовании общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе иными лицами;

3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества в малоэтажном жилом комплексе;

4) принятие решений об изменении состава общего имущества в малоэтажном жилом комплексе;

5) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе в форме заочного голосования;

6) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

7) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, решений собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе в форме заочного голосования с использованием системы;

8) принятие решений о порядке финансирования расходов, связанных с

созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

9) выбор способа управления малоэтажным жилым комплексом;

10) принятие решения об определении размера платы за содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе;

11) принятие решений о строительстве, реконструкции, текущем или капитальном ремонте общего имущества в малоэтажном жилом комплексе;

12) принятие решений об обеспечении безопасности и организации пропускного режима на территории малоэтажного жилого комплекса;

13) принятие решений об организации видеонаблюдения на территории малоэтажного жилого комплекса;

14) иные вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

3. Решения общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, за исключением предусмотренных пунктами 2 – 4, 11 части 2 настоящей статьи решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе.

4. Проведение первого общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе организуется застройщиком такого комплекса в срок не позднее тридцати дней со дня передачи по передаточному акту или иному документу о передаче не менее пятидесяти процентов помещений в малоэтажном жилом комплексе после получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов, планируемых к возведению в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном

законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности. Первое общее собрание собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе созывается с целью принятия решений, предусмотренных пунктами 9 и 10 части 2 настоящей статьи.

5. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство объектов малоэтажного жилищного строительства на территории малоэтажного жилищного комплекса) по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в малоэтажном жилищном комплексе и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилищном комплексе, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для собственников объектов малоэтажного жилищного строительства.»;

б) часть 1 статьи 135 изложить в следующей редакции:

«1. Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе, общим имуществом собственников жилых домов блокированных или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе, или общим имуществом собственников жилых домов блокированных, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления

коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах, в малоэтажном жилом комплексе или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами или малоэтажными жилыми комплексами, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.»;

7) в статье 136:

а) часть 2 дополнить пунктами 3 и 4 следующего содержания:

«3) собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе;

4) собственниками жилых домов блокированных.»;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 настоящей статьи, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов, собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе.»;

8) статью 154 дополнить частью 3<sup>1</sup> и 3<sup>2</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе несут расходы на содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

3<sup>2</sup>. Действие положений настоящего раздела распространяется на отношения, возникающие при внесении платы за содержание и ремонт общего имущества в малоэтажном жилом комплексе и коммунальные услуги, если иное не

предусмотрено настоящим разделом.»;

9) дополнить разделами VIII<sup>1</sup> и VIII<sup>2</sup> следующего содержания:

«Раздел VIII<sup>1</sup>. Выбор способа управления общим имуществом собственников жилых домов блокированных

Статья 165<sup>1</sup>. Выбор способа управления общим имуществом собственников жилых домов блокированных

1. Собственники жилых домов блокированных обязаны выбрать один из способов управления общим имуществом собственников жилых домов блокированных:

1) непосредственное управление

2) управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Если собственниками жилых домов блокированных не выбран способ управления общим имуществом жилых домов блокированных, считается, что управление общим имуществом жилых домов блокированных осуществляется непосредственно собственниками таких жилых домов блокированных.

3. К отношениям, связанным с управлением общим имуществом собственников жилых домов блокированных применяются положения раздела VIII настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено настоящим разделом или не противоречит существу отношений.

Раздел VIII<sup>2</sup>. Управление малоэтажными жилыми комплексами

Статья 165<sup>2</sup>. Выбор способа управления малоэтажным жилым комплексом.

1. Управление малоэтажным жилым комплексом призвано обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания и взаимодействия граждан на территории малоэтажного жилого комплекса, надлежащее содержание общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, решение вопросов пользования

указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на территории малоэтажного жилого комплекса. К отношениям, связанным с управлением малоэтажными жилыми комплексами применяются положения раздела VIII настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено настоящим разделом.

2. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе вправе выбрать один из способов управления малоэтажным жилым комплексом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе, количество помещений в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса, управляющая организация, товарищество собственников жилья, избранные собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе в соответствии с настоящей статьей, также осуществляют управление общим имуществом многоквартирных домов, расположенных на территории малоэтажного жилого комплекса.

4. Деятельность по управлению малоэтажными жилыми комплексами осуществляется на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, выдаваемой в порядке, предусмотренном главой 19 настоящего Кодекса, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом.

5. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством

Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение тридцати дней после окончания срока организации проведения первого общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе, предусмотренного частью 3 статьи 48<sup>6</sup> настоящего Кодекса, в течение которого собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе не выбран способ управления этим малоэтажным жилым комплексом или если принятое решение о выборе способа управления этим малоэтажным жилым комплексом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если за три месяца до окончания срока действия договора управления малоэтажным жилым комплексом, заключенного по результатам открытого конкурса, не принято решение о продлении срока действия заключенного договора управления малоэтажным жилым комплексом на тех же или измененных условиях, о выборе иной управляющей организации и утверждении условий договора, управления этим малоэтажным жилым комплексом с такой управляющей организацией, или если указанное решение не было реализовано.

#### Статья 165<sup>3</sup>. Договор управления малоэтажным жилым комплексом

1. Договор управления малоэтажным жилым комплексом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе с каждым собственником помещения в таком малоэтажном жилом комплексе заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном малоэтажном жилом комплексе, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном малоэтажном жилом комплексе, выступают в

качестве одной стороны заключаемого договора.

2. До проведения первого общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе управление малоэтажным жилым комплексом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления малоэтажным жилым комплексом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию первого объекта малоэтажного жилищного строительства, расположенного на территории малоэтажного жилого комплекса.

3. По договору управления малоэтажным жилым комплексом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе органов управления товарищества собственников жилья, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению малоэтажным жилым комплексом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, предоставлять коммунальные услуги или обеспечивать их предоставление собственникам и пользователям помещений в таком малоэтажном жилом комплексе, осуществлять иную направленную на достижение целей управления малоэтажным жилым комплексом деятельность.

4. В договоре управления малоэтажным жилым комплексом должны быть указаны:

1) состав общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, перечень многоквартирных домов, входящих в состав такого малоэтажного жилого комплекса (при их наличии) с описанием земельных участков, входящих в состав общего имущества таких многоквартирных домов;

2) перечень объектов, не включенных в состав общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, и условия доступа к ним собственников, иных лиц,



специализированных организаций и оперативных экстренных служб;

3) перечень работ и (или) услуг по управлению малоэтажным жилым комплексом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в малоэтажном жилом комплексе и порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией или предоставление которых обеспечивает управляющая организация.

4) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, а также порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в малоэтажном жилом комплексе и платы за коммунальные услуги;

5) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

5. Условия договора управления малоэтажным жилым комплексом являются одинаковыми для всех собственников помещений в таком комплексе. В случае наличия в составе малоэтажного жилого комплекса многоквартирных домов, в которых собственниками помещений не выбран способ управления таким многоквартирным домом или выбранный способ управления не реализован, управляющей организацией малоэтажного жилого комплекса и собственниками помещений в каждом из многоквартирных домов, входящих в состав малоэтажного жилого комплекса, отдельно заключается договор управления указанным многоквартирным домом в порядке, предусмотренном статьей 162 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в таких многоквартирных домах.

6. Договор управления малоэтажным жилым комплексом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случае, указанном в части 5 статьи 165<sup>2</sup> настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 2 настоящей статьи, на срок до реализации собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе решений первого общего собрания собственников помещений в малоэтажном жилом комплексе по вопросам управления многоквартирным малоэтажным жилым комплексом.».

10) статью 192 дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. Действие положений настоящей главы распространяется на отношения, связанные с лицензированием деятельности по управлению малоэтажными жилыми комплексами, а также блокированными жилыми домами.»;

## **Статья 2**

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2008, № 29, ст. 3418; 2011, № 11, ст. 1688; № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 30, ст. 4594, 4563; № 49, ст. 7015; 2013, № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6983; 2012, № 53, ст. 7614; 2013, № 14, ст. 1651; 2014, № 19, ст. 2336; 2015, № 1, ст. 9, ст. 11; № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4306; 2016, № 27, ст. 4305, ст. 4248; 2017, № 27, ст. 3932) следующие изменения:

1) дополнить статью 1 пунктами 10.2, - 10.3 следующего содержания:

«10.2) Многоквартирный дом – здание жилого назначения, содержащее две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы в помещения общего пользования либо на земельный участок, на котором расположено данное здание, и общее имущество собственников помещений в таком здании, указанное в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом может включать также нежилые помещения и машино-места, которые являются частями такого дома.

10.3) Блокированная жилая застройка – вид застройки, при которой жилые дома блокированные объединяются по 2 и более, имеют общую стену (стены) с соседним жилым домом блокированным (жилыми домами блокированными) и самостоятельный выход на земельный участок, на котором расположен такой жилой дом блокированный, и не имеют общих с примыкающими жилыми домами

блокированными лестниц, лифтов, коридоров, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми домами блокированными. Строительство жилых домов блокированных может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для строительства блокированной жилой застройки (группы жилых домов блокированных), при этом в целях эксплуатации указанных жилых домов блокированных каждый жилой дом блокированный должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации) до ввода в эксплуатацию таких жилых домов.»;

2) в статье 46.5:

а) в части 1 слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

б) в пункте 2 части 4 слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

в) в пункте 3 части 4 слова «жилом доме блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

г) в части 6 слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного», слова «жилом доме блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

д) в пункте 2 части 8 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домах блокированных», слова «жилых домах блокированной застройки» заменить на слова «жилых домах блокированных»;

е) в пункте 1 части 10 слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

ж) в пункте 2 части 10 слова «жилом доме блокированной застройки» заменить на слова «в составе блокированной жилой застройки»;

3) в статье 46.6:

а) в пункте 3 части 1 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных», слова «жилых домах блокированной

застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

б) в пункте 9 части 4 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных», слова «жилых домах блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

в) в пункте 5 части 5 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

г) в части 6 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных», слова «жилых домах блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

д) в части 7 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

4) в части 7 статьи 46.7 слова «жилых домах блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

5) в статье 46.8:

а) в пункте 1 части 1 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

б) в части 4 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных», слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

в) в части 5 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

б) пункт 2 части 2 статьи 49 изложить в следующей редакции:

«2) жилые дома блокированные, количество которых при объединении в блокированную жилую застройку не превышает десять, в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов блокированных осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;»;

7) дополнить статью 51 частью 9.3 следующего содержания:

«9.3. В целях строительства, реконструкции жилых домов блокированных застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, сформированный для блокированной жилой застройки;
- 2) градостроительный план земельного участка, сформированного для блокированной жилой застройки и выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, сформированного для блокированной жилой застройки, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - в) архитектурные решения;
  - г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - д) проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - е) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей в случае наличия на территории, подлежащей застройке

объектов, подлежащих сносу;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 настоящего Кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 настоящего Кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);

6) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

7) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Разрешение на строительство выдается одно на объединенные в блокированную жилую застройку жилые дома блокированные, с указанием количества объединенных жилых домов блокированных.»;

9) пункт 21.7. части 21 статьи 51 изложить в следующей редакции:

«21.7. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с настоящим Кодексом выдано разрешение на

строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с настоящим Кодексом и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением земельных участков, которые образованы для целей эксплуатации жилых домов блокированных. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков, за исключением ранее выданного градостроительного плана земельного участка для осуществления строительства жилых домов блокированных.»;

10) в статье 55.27:

а) в части 1 слова «жилого дома блокированной застройки» заменить на слова «жилого дома блокированного»;

б) в пункте 1 части 4 слова «жилой дом блокированной застройки» заменить на слова «жилой дом блокированный»;

11) в пункте 7 части 10 статьи 55.28 слова «жилой дом блокированной застройки» заменить на слова «жилой дом блокированный»;

12) в статье 55.29

а) в пункте 1 части 2 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных»;

б) в части 6 слова «жилых домов блокированной застройки» заменить на слова «жилых домов блокированных», слова «жилого дома блокированной застройки»

1. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство объектов малоэтажного жилищного строительства на территории малоэтажного жилого комплекса) по передаточному документу или иному документу о передаче, собственники помещений в малоэтажных жилых комплексах, в которых на дату вступления в силу настоящего Федерального закона не менее пятидесяти процентов помещений передано по передаточному акту или иному документу о передаче, обязаны в течение трех месяцев с даты вступления в силу настоящего Федерального закона выбрать способ управления малоэтажным жилым комплексом.

3. Собственники помещений в малоэтажном жилом комплексе, введенном в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, вправе принять на общем собрании собственников помещений в малоэтажном комплексе решение о применении положений настоящего Федерального закона к отношениям, возникшим между ними как собственниками помещений в малоэтажном жилом комплексе до его создания.

Российской Федерации

В. Путин

B. P. Updegraff

и. Мартыц



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**по проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)**

Законопроектом предусматривается установление порядка управления малоэтажными жилыми комплексами, под которыми понимается комплекс отдельно стоящих жилых домов, и (или) жилых домов блокированных, и (или) многоквартирных домов с количеством надземных этажей не более чем три (без учета мансардного этажа), возведенных на одном или нескольких земельных участках, образующих один или несколько элементов планировочной структуры в соответствии с документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Управление малоэтажным жилым комплексом может осуществляться тремя способами – непосредственно, если количество помещений в таком малоэтажном жилом комплексе не превышает 30, товариществом собственников жилья или управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению малоэтажными жилыми комплексами. Решение о выборе способа управления малоэтажным жилым комплексом принимают собственники помещений в таком комплексе.

На этапе строительства малоэтажного жилого комплекса, до передачи по передаточному акту или иному документу о передаче не менее 50 % помещений в малоэтажном жилом комплексе, управление комплексом осуществляет управляющая организация, выбранная застройщиком.

Если решение о выборе способа управления малоэтажным жилым комплексом не принято, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору

управляющей организации в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

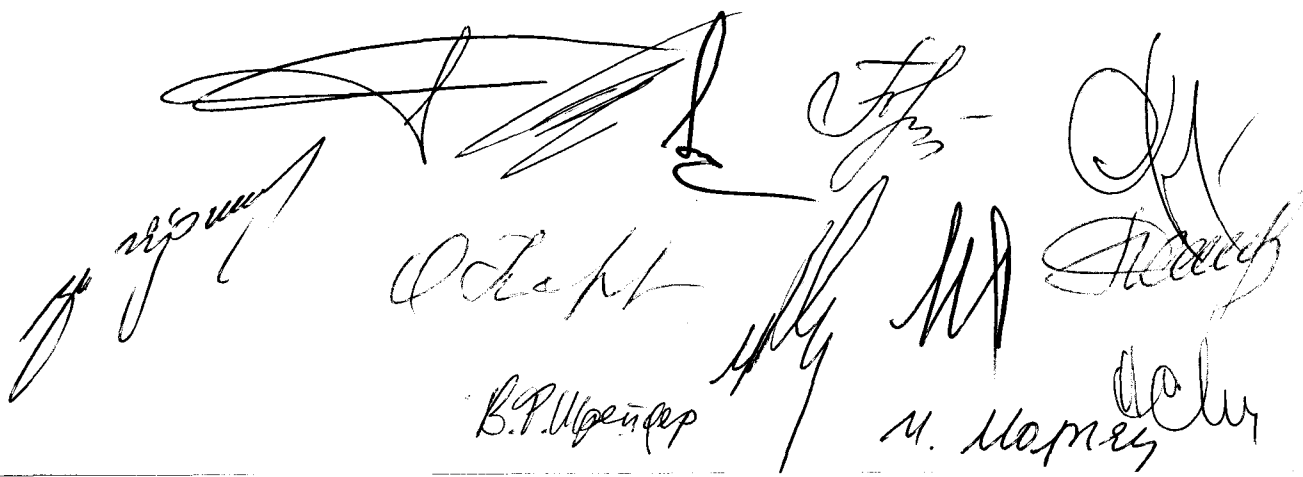
Законопроектом также предусматривается установление порядка определения общего имущества в малоэтажном жилом комплексе и правил по его содержанию, вводится новый документ – правила создания и эксплуатации малоэтажного жилого комплекса, который разрабатывается собственником земельных участков, образующих территорию малоэтажного жилого комплекса и является неотъемлемой частью договора на приобретение помещения в таком малоэтажном жилом комплексе.

Законопроектом устанавливаются порядок проведения общих собраний в малоэтажных жилых комплексах, вопросы, рассмотрение которых относится к компетенции общего собрания, а также порядок голосования на таких общих собраниях.

Кроме того, законопроектом решается проблема определения общего имущества жилых домов блокированных посредством указания, что к числу таких объектов могут относиться только подвалы, технические подполья и инженерные коммуникации в них расположенные. Также законопроект устанавливает порядок управления общим имуществом жилых домов блокированных.

В законопроекте также даются определения понятий «многоквартирный дом» и «жилой дом блокированный».

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



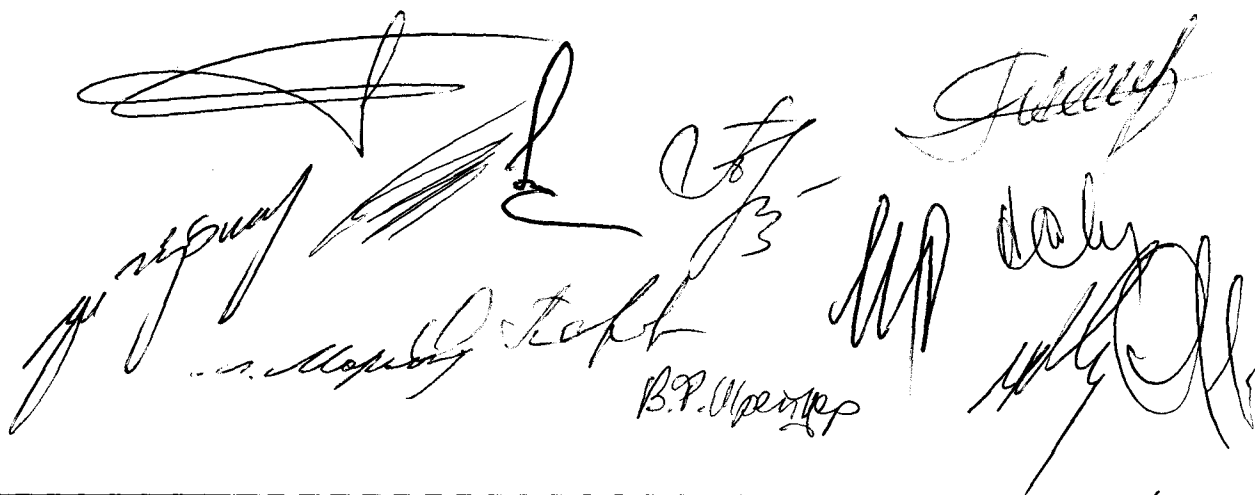
В.П. Мординер

М. Мартынов

## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)»**

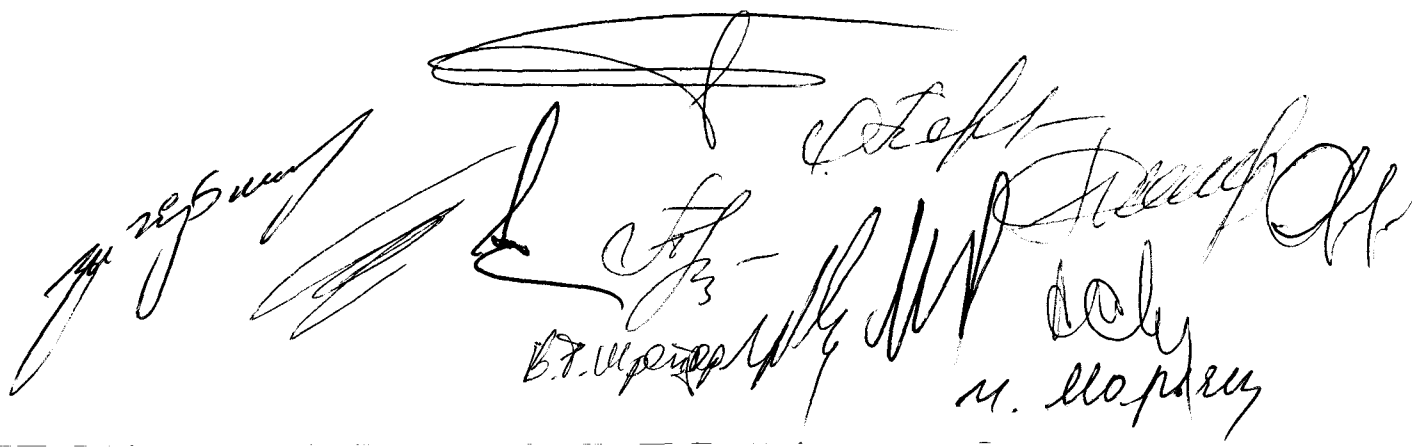
Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)» не повлечет за собой необходимость признания утратившими силу, приостановления, внесения изменений, дополнений или принятия иных федеральных законов.



В.П. Мещеряков

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и  
отдельные законодательные акты Российской Федерации  
(в части установления порядка управления малоэтажными жилыми  
комплексами)»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)» не потребует выделения дополнительных финансовых средств из федерального бюджета.



В.Т. Мухоморов

М. Мороз