Ассоциация управляющих организаций «Новое Качество», рассмотрев проект Федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах», считает необходимым внести следующие предложения.

1. **Определение границ жилого комплекса**

Необходима четкая идентификация пространственных границ жилого комплекса, вопросы содержания и обслуживания которого регулируются предлагаемым проектом Федерального закона. Думается, что границы должны соответствовать генеральным планам соответствующих поселений, в границах которых располагается жилой комплекс, а также правилам землепользования и застройки.

Очевидно, что строительство жилого комплекса не повлечет за собой создание новой административно-территориальной единицы, а сам комплекс войдет в состав соответствующего муниципального образования (городского, сельского поселения, городского округа).

Таким образом, проект Федерального закона целесообразно дополнить нормой о возложении на органы местного самоуправления обязанности по установлению границ жилого комплекса.

При этом, границы существующих жилых комплексов должны определяться в соответствии с особенностями фактически сложившейся застройки. Границы строящихся жилых комплексов – согласно положениям проектной документации.

***Примерная редакция нормы (дополнить ст. 2 частью 4):***

«Границы жилого комплекса определяются и изменяются органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.».

1. **Понятие жилого комплекса**

В предлагаемом в законопроекте понятии жилого комплекса не имеется сущностных характеристик, позволяющих отличить его от иной совокупности объектов недвижимого имущества. При этом, как показывает практика, отличительными чертами жилого комплекса является возведение зданий в рамках единого архитектурного решения и их объединение посредством общей инфраструктуры (охраняемая территория, общие элементы благоустройства и др.).

***Примерная редакция нормы (ч.1 ст.2):***

«Жилой комплекс представляет собой *расположенную в границах, определенных органами местного самоуправления и обусловленную единым архитектурным решением* совокупность индивидуальных жилых домов и (или) домов блокированной застройки, и (или) многоквартирных домов, *а также* земельных участков и иных объектов, в том числе объектов, которые определены как имущество общего пользования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, либо отнесены к имуществу общего пользования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, используются для удовлетворения потребностей всех собственников объектов недвижимости в жилом комплексе на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и которые расположены в границах территории, совпадающих с границами земельного участка, в отношении которого утверждена документация по планировке территории (далее - границы территории жилого комплекса).».

1. **Управление управляющей организацией**

В проекте федерального закона предлагается введение института лицензирования деятельности по управлению жилыми комплексами. Думается, что указанный порядок приведет к увеличению нормативной базы и административной нагрузки органов государственной власти.

Альтернативой лицензированию может стать саморегулирование деятельности по управлению жилыми комплексами. В частности, условием для управления жилыми комплексами может стать членство в саморегулируемой организации в соответствующей области. При этом, особенности саморегулирования могут определяться в рамках рассматриваемого законопроекта.

***Примерная редакция нормы (ч.ч. 1, 2 ст.19):***

«1. Управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется управляющей организацией, *являющейся членом саморегулируемой организации в области управления недвижимым имуществом*, на основании договора управления, который заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы или региональной информационной системе путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник самостоятельно исполняет обязанности по договору управления имуществом, находящимся в долевой собственности, в том числе обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников.

*2. В случае, если в границах жилого комплекса расположен многоквартирный дом, управление имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется управляющей организацией, указанной в части 1 настоящей статьи и имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, полученную в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.».*

Не урегулированным в проекте федерального закона остается вопрос управления многоквартирными домами, расположенными в границах жилого комплекса. Полагаем, что такое регулирование должно носить отсылочный характер, а способ управления многоквартирным домом должен коррелировать со способом управления жилым комплексом.

***Примерная редакция нормы:***

«Статья 19.1. Особенности управления многоквартирным домом, расположенным в границах жилого комплекса

1. *Управление многоквартирным домом, расположенным в границах жилого комплекса, осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, за исключением особенностей, установленных настоящей статьей.*
2. *Управление многоквартирным домом осуществляется той управляющей организацией или тем товариществом собственников жилья, которые выбраны для осуществления деятельности по управлению жилым комплексом.*
3. *В случае, если собственниками недвижимого имущества жилого комплекса выбран непосредственный способ управления, собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно определяют способ управления многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.».*
4. **Плата за обслуживание жилого комплекса**

Важным вопросом управления жилым комплексом является вопрос экономической обоснованности размера платы, взимаемой с собственников за обслуживание имущества, находящегося в долевой собственности, а также иного имущества, которым собственники владеют и пользуются. Об этом указано в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.12.2021 №55-П.

Полагаем, что на собственников недвижимого имущества должна быть возложена обязанность по своевременному и полному внесению платы за обслуживание жилого комплекса. При этом плата за обслуживание жилого комплекса подлежит выделению в качестве отдельного института в рамках указанного законопроекта, что позволит с максимальной степенью определенности определить размер финансовых обязательств собственников недвижимого имущества жилого комплекса.

***Примерная редакция нормы:***

«Статья 6.1.

Обязанность по внесению платы за обслуживание жилого комплекса

1. Собственники недвижимого имущества в жилом комплексе обязаны своевременно и полностью вносить плату за обслуживание жилого комплекса.
2. Обязанность по внесению платы за обслуживание жилого комплекса возникает у собственника недвижимого имущества в жилом комплексе с момента возникновения права собственности на такое имущество.».

При этом, структура платы за обслуживание жилого комплекса должна коррелировать с видами того имущества, которое находится в долевой собственности, а также имущества, находящегося в собственности иных лиц, которое необходимо для обслуживания жилого комплекса. Таким образом, законопроект нуждается в доработке в части указания на структуру размера платы за обслуживание жилого комплекса.

Примерная редакция нормы:

«Статья 6.2.

Структура платы за обслуживание жилого комплекса. Порядок утверждения размера платы за обслуживание жилого комплекса.

1. Плата за обслуживание жилого комплекса включает в себя:

а) плату за содержание имущества, находящегося в долевой собственности, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению жилым комплексом, содержанию и ремонту имущества, находящегося в долевой собственности;

б) плату за владение и пользование имуществом, не находящимся в долевой собственности.

2. Размер платы за обслуживание жилого комплекса, управление которым осуществляет управляющая организация, определяется на общем собрании собственников недвижимого имущества жилого комплекса с учетом предложений управляющей организации и стоимости владения и пользования имуществом, не находящимся в долевой собственности.

3. Размер платы за обслуживание жилого комплекса, управление которым осуществляет товарищество собственников недвижимости, определяется правлением товарищества.

4. Размер платы за обслуживание жилого комплекса устанавливается на срок не менее одного года и должен обеспечивать содержание имущества, находящегося в долевой собственности, в соответствии с требованиями действующего законодательства.».

1. **Пользование имуществом, не находящимся в долевой собственности**

Законопроектом не регулируется вопрос заключения соглашения о пользовании имуществом, не находящимся в долевой собственности; вопрос содержания указанного соглашения. Порядок пользования имуществом и размер платы за его использование должен регулироваться на уровне подзаконного нормативного правового акта. При этом обязанности по заключению соглашения должны быть возложены на лицо, осуществляющее деятельность по управлению жилым комплексом.

***Примерная редакция нормы (ч.5 ст.10):***

«Соглашение с собственником имущества, не находящегося в долевой собственности от имени собственников недвижимого имущества жилого комплекса заключаются лицом, осуществляющим деятельность по управлению жилым комплексом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.».

1. **Выбор способа управления жилым комплексом**

Законопроектом предложено три основных способа управления жилым комплексом: непосредственный способ управления; управление управляющей организацией и управление товариществом собственников недвижимости. Полагаем, что предложенный перечень подлежит сокращению. Так, непосредственный способ управления возможен к реализации при малом количестве субъектов соответствующих правовых отношений. Разнородность мнений при значительном количестве собственников жилого комплекса не будет способствовать достижению целей управления и повлечет за собой возникновение конфликтов при реализации положений проектируемого нормативного правового акта.

Таким образом из законопроекта необходимо *исключить упоминания о непосредственном способе управления.*

1. **Состав имущества, находящегося в долевой собственности**

Собственникам недвижимого имущества жилого комплекса принадлежит на праве собственности общее имущество, находящееся в долевой собственности. Думается, что законопроект необходимо дополнить абстрактным составом такого имущества, что будет способствовать упорядочению регулируемых отношений и определению экономически обоснованного размера платы за содержание жилого комплекса.

***Примерная редакция нормы (ч.1 ст.5):***

«Собственники недвижимого имущества жилого комплекса владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются имуществом, находящимся в долевой собственности, а именно:

а) объектами инженерно-технической инфраструктуры, в том числе котельными, водонапорными башнями, тепловыми пунктами, предназначенными для обслуживания расположенных в границах территории жилого комплекса объектов недвижимого имущества;

в) объектами транспортной инфраструктуры, в том числе проездами, велосипедными дорожками, пешеходными переходами, тротуарами, детскими и спортивными площадками, местами отдыха, парковочными площадками, площадками для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов;

в) расположенными в границах территории жилого комплекса объектами капитального строительства;

г) земельными участками с размещенными на них элементами озеленения и благоустройства;

в) иным имуществом, предназначенным для обслуживания расположенных в границах территории жилого комплекса объектов недвижимого имущества.».

1. **Вопросы проведения общего собрания:**
   1. **Кворум на общем собрании**

Положениями части 4 статьи 12 проекта Федерального закона устанавливается, что общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников. Полагаем, что увеличение (до 2/3) кворума, необходимого для решения вопросов управления жилым комплексом без разграничения степени значимости решений, принимаемых на общем собрании, не будет способствовать оперативности решения соответствующих вопросов.

***Примерная редакция нормы (ч.4 ст.12):***

«Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие *более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников*, независимо от формы проведения общего собрания. При отсутствии кворума для принятия решений собственники жилого комплекса вправе провести повторное общее собрание.».

* 1. **Инициирование проведения общего собрания**

В соответствии с частью 2 статьи 13 проекта Федерального закона правом на инициирование внеочередного общего собрания обладают только собственники недвижимого имущества жилого комплекса. Думается, что рационально было бы предоставить указанное право также управляющей организации и товариществу собственников недвижимости, которые осуществляют деятельность по управлению жилым комплексом.

***Примерная редакция нормы (ч.2 ст.13):***

«Общие собрания, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе собственников недвижимого имущества жилого комплекса, а также управляющей организации и товарищества собственников недвижимости, осуществляющих деятельность по управлению жилым комплексом.».

* 1. **Недействительность решений общего собрания**

Согласно части 10 статьи 12 проекта Федерального закона решения общего собрания, принятые с нарушением компетенции общего собрания или при отсутствии необходимого для принятия решений количества голосов, ничтожны.

Полагаем, что указанная норма дублирует детально проработанные положения гражданского законодательства о недействительности решений гражданско-правового сообщества и подлежит *исключению.*