

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О малоэтажных жилых комплексах (О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах)

Статья 1. Предмет регулирования и сфера применения настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон устанавливает порядок создания, определения границ территории и состава общего имущества малоэтажных жилых комплексов, а также особенности содержания и управления таким общим имуществом, пользования иным имуществом, расположенным в границах малоэтажного жилого комплекса.

2. Настоящий Федеральный закон распространяется на все малоэтажные жилые комплексы, созданные или создаваемые на территории Российской Федерации, если иное не установлено

настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами.

3. Настоящий Федеральный закон применяется также в отношении:

1) содержания и управления общим имуществом малоэтажных жилых комплексов, для долевого строительства которых привлечение денежных средств граждан и юридических лиц осуществляется 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», пользования иным имуществом, расположенным в границах такого комплекса;

2) индивидуальных жилых домов, садовых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства, расположенных в границах территории, имеющей признаки малоэтажного жилого комплекса в соответствии с настоящим Федеральным законом, в случае если собственниками таких земельных участков не создана некоммерческая организация в соответствии с законодательством Российской Федерации или имущество общего пользования не является общей долевой собственностью указанных лиц или собственностью созданной ими некоммерческой организации.

4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены особенности правового регулирования малоэтажных жилых комплексов, расположенных на территории этого субъекта Российской Федерации, в части:

1) установления порядка определения границ территории малоэтажного жилого комплекса с учетом категории земель или земельных участков, установленных видов разрешенного использования, границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, ограничений, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации и законодательством о градостроительной деятельности, в том числе границ зон с особыми условиями использования территорий, документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований, природных, экологических и иных особенностей местности, а также объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры;

2) порядка установления предельно допустимых размеров платы за содержание общего имущества и (или) платы за пользование имуществом общего пользования в малоэтажных жилых комплексах;

3) порядка утверждения перечня объектов, относящихся к общему имуществу и (или) имуществу общего пользования в

малозэтажных жилых комплексах, в отношении которых может устанавливаться предельный размер платы за содержание и (или) пользование;

4) установления порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, когда собственниками не выбран и (или) не реализован способ управления общим имуществом малозэтажного жилого комплекса.

Статья 2. Малозэтажный жилой комплекс

1. Малозэтажный жилой комплекс представляет собой совокупность не менее десяти смежно расположенных в границах территории, определенной в соответствии с настоящим Федеральным законом, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, малозэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки (далее – земельные участки), объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов, индивидуальных жилых домов) и (или) домов блокированной застройки (далее – жилые дома), расположенных на таких земельных участках (при их наличии), а также иных объектов, которые определены как общее имущество либо отнесены к имуществу общего пользования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

2. Земельный участок и (или) жилой дом могут быть включены в границы только одного малоэтажного жилого комплекса.

3. Малоэтажный жилой комплекс создается по решению, принятому собственниками земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Границы общей территории малоэтажного жилого комплекса

Границы общей территории малоэтажного жилого комплекса определяются документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Проект межевания территории малоэтажного жилого комплекса может не разрабатываться в случаях, если в отношении всех земельных участков, включаемых в границы общей территории малоэтажного жилого комплекса, в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о местоположении их границ. В этом случае границы общей территории малоэтажного жилого комплекса определяются по внешним границам земельных участков, входящих в такой комплекс.

Статья 4. Состав общего имущества малоэтажного жилого комплекса

1. К общему имуществу собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе относятся объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), использование которых осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей таких собственников, за исключением имущества, принадлежащего на праве собственности третьим лицам, не являющимся собственниками земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в этом малоэтажном жилом комплексе.

К такому имуществу относятся, в частности:

1) земельные участки в границах общей территории малоэтажного жилого комплекса, которые предназначены для прохода и проезда, размещения объектов общего имущества (земельные участки общего назначения);

2) объекты, предназначенные для общего пользования и необходимые для обеспечения безопасности общей территории малоэтажного жилищного комплекса, в том числе ограждающие конструкции и устройства (заборы, контрольно-пропускные пункты, ворота, шлагбаумы), системы противопожарной защиты;

3) объекты инженерно-технической инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, места накопления твердых коммунальных отходов.

2. Пользование имуществом, обеспечивающим удовлетворение потребностей собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе, которое принадлежит третьим лицам (далее – имущество общего пользования) осуществляется по соглашению между собственниками земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе с собственником такого имущества.

3. Размер платы за пользование имуществом общего пользования и порядок ее внесения, условия пользования имуществом общего пользования устанавливается по соглашению сторон. При отсутствии или недостижении указанного соглашения такие условия определяются судом по требованию собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе или собственника имущества общего пользования.

4. Собственник объекта имущества общего пользования не вправе менять назначение таких объектов.

5. Собственник вправе продать принадлежащие ему объекты, входящие в состав имущества общего пользования. При этом собственники земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе имеют преимущественное право покупки, порядок осуществления которого и срок, в течение которого собственники могут воспользоваться указанным правом, определяются в соответствии с порядком, установленным гражданским законодательством Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности. Приобретенный в указанном порядке объект поступает в общую долевую собственность собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе.

Статья 5. Право общей долевой собственности общее имущество. Бремя содержания общего имущества

1. Право общей долевой собственности на общее имущество возникает у собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

2. При приобретении в собственность земельного участка и (или) жилого дома в малоэтажном жилом комплексе доля в праве общей собственности на общее имущество в таком комплексе переходит к приобретателю в силу закона. При этом до заключения договора купли-продажи, лицо, намеревающееся заключить такой договор, вправе получить от собственника-продавца информацию обо всех решениях, принятых общим собранием собственников, по вопросам управления и содержания общего имущества. В случае несоблюдения указанного условия договор купли-продажи земельного участка и (или) жилого дома в малоэтажном жилом комплексе может быть признан судом недействительным в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3. Собственники земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе несут бремя расходов на содержание общего имущества и на оплату пользования имуществом общего пользования соразмерно своей доле в праве общей собственности.

4. Доля обязательных расходов собственника земельного участка и расположенного на таком земельном участке жилого дома (при наличии) в малоэтажном жилом комплексе на содержание имущества общего пользования и оплату пользования имуществом общего пользования, бремя которых несет такой собственник, определяется

его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, если иное не установлено единогласным решением всех собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе.

5. По решению собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе, принятому на общем собрании, объекты, входящие в состав общего имущества, могут быть переданы в пользование третьим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников.

6. Объекты инженерно-технической инфраструктуры, входящие в состав общего имущества собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе, по решению общего собрания указанных собственников, могут быть переданы в собственность ресурсоснабжающей организации за плату в соответствии с заключаемым соглашением. В случае отсутствия или недостижения соглашения о размере такой платы между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, ее размер устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов по заявлению лица, уполномоченного решением общего

собрания собственников на заключение указанного соглашения или ресурсоснабжающей организации.

Статья 6. Управление общим имуществом

1. Управление **общим** имуществом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания и пребывания собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в многоквартирном жилом комплексе и третьих лиц в многоквартирном жилом комплексе и надлежащее содержание **общего** имущества.

2. Собственники земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в многоквартирном жилом комплексе принимают решения по вопросам, связанным с владением, пользованием, распоряжением **общим** имуществом, а также по управлению таким имуществом, на общем собрании собственников, решения которого принимаются и оформляются в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации.

3. Решение общего собрания о выборе способа управления, о размере расходов на содержание **общего** имущества, размере платы за пользование имуществом **общего** пользования является обязательным для всех собственников земельных участков и расположенных на

таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе.

4. Собственники земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе вправе выбрать один из способов управления общим имуществом:

- 1) управление товариществом собственников недвижимости;**
- 2) управление управляющей организацией, осуществляющей управление по договору управления **общим** имуществом (далее соответственно - управляющая организация, договор управления).**

5. Способ управления **общим имуществом выбирается на общем собрании собственников земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе и может быть выбран и изменен в любое время на основании решения такого собрания.**

6. Управление **общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе может осуществлять только одно товарищество и (или) только одна управляющая организация.**

Статья 7. Товарищество собственников недвижимости

1. Создание и управление в товариществе собственников недвижимости (далее – товарищество) осуществляются в соответствии

с гражданским законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Собственники в одном малоэтажном жилом комплексе могут создать только одно товарищество. Решение о создании товарищества принимается собственниками на общем собрании. Решения о создании товарищества и об утверждении его устава считаются принятыми, если за них единогласно проголосовали собственники земельных участков и расположенных на таких земельных участках жилых домов (при их наличии) в малоэтажном жилом комплексе.

3. Государственная регистрация товарищества осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 8. Управление общим имуществом управляющей организацией

1. Управление общим имуществом может осуществляться управляющей организацией на основании договора управления, который заключается с каждым собственником земельного участка и расположенного на таком земельном участке жилого дома (при наличии) в малоэтажном жилом комплексе на условиях, указанных в решении общего собрания. Каждый собственник самостоятельно исполняет обязанности по договору управления и не отвечает по обязательствам других собственников.

2. По договору управления одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников, органов управления товарищества) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению и надлежащему содержанию и ремонту **общего имущества**, обеспечивать надлежащее техническое состояние **инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов, относящихся к общему имуществу коммуникаций**, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления **общим имуществом, определенных решением общего собрания.**

3. В договоре управления должны быть указаны:

1) состав имущества, находящегося в **общей собственности**, в отношении которого будет осуществляться управление, и место нахождения **малоэтажного жилого комплекса**;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению **общим имуществом**, услуг и работ по содержанию и ремонту такого имущества, порядок изменения указанного перечня;

3) порядок определения цены договора управления, а также порядок внесения **платы**;

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

4. Изменение и (или) расторжение договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

5. Контроль за деятельностью управляющей организации по управлению общим имуществом многоквартирного жилого комплекса осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление такого контроля в соответствии с решением высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации.

Статья 9. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 1, ст. 40; № 29, ст. 4339, 4350; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134; № 53, ст. 8411; 2019, № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33; № 17, ст. 2878; № 27, ст. 5054, 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45; № 18, ст. 3009; № 29, ст. 5279; № 41, ст. 6947; 2023, № 12, ст. 1890; № 14, ст. 2373; № 26, ст. 4675) следующие изменения:

1) статью 39.5 дополнить подпунктом 13 следующего содержания:

«13) земельного участка общего назначения, образованного в границах общей территории малоэтажного жилого комплекса, в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков.»;

2) пункт 2 статьи 39.6 дополнить подпунктом 45 следующего содержания:

«45) ограниченного в обороте земельного участка, являющегося земельным участком общего назначения, расположенного в границах территории малоэтажного жилого комплекса, с множественностью лиц на стороне арендатора.».

**Статья 10. О внесении изменений в Федеральный закон
«О государственной регистрации недвижимости»**

Пункт третий части 2 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) после слов «границах населенных пунктов,» дополнить словами «границах общей территории малоэтажного жилого комплекса,».

Статья 11. Переходные положения

1. Собственники жилых домов и (или) земельных участков, иных объектов, которые используются как имущество общего пользования для удовлетворения потребностей всех собственников жилых домов и (или) собственников земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документация по планировке территории утверждена либо не утверждена, вправе инициировать процедуру проведения общего собрания собственников в целях принятия решения о признании совокупности таких жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников жилых домов и (или) земельных участков, **малоэтажным жилым комплексом** (далее - решение о **создании малоэтажного жилого комплекса**) при соблюдении следующих условий:

- 1) жилые дома расположены на смежных земельных участках;
- 2) в границах указанной территории расположено имущество, которое может быть признано **общим имуществом и (или) имуществом общего пользования** в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

2. Решение о **создании малоэтажного жилого комплекса** считается принятым, если за него проголосовало не менее трех четвертей собственников земельных участков, с учетом голосов при голосовании

пропорционально площади земельного участка и иных объектов недвижимости и при этом в общем собрании собственников участвовали все собственники жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов недвижимости. Решение о создании малоэтажного жилого комплекса оформляется протоколом общего собрания собственников и подписывается всеми собственниками земельных участков и иных объектов недвижимости, принявшими участие в голосовании.

3. В случае, если решение о создании малоэтажного жилого комплекса принято собственниками земельных участков, количество которых составляет не менее трех четвертей от общего числа таких собственников, но не принято одним или несколькими собственниками, совокупность таких земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников жилых домов и (или) земельных участков, может быть признана малоэтажным жилым комплексом по решению суда.

4. Созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона товарищества собственников недвижимости, товарищества собственников жилья, иные некоммерческие организации, созданные собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, собственниками и (или) арендаторами земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в целях

управления имуществом, используемым для удовлетворения потребностей всех указанных собственников и (или) арендаторов, вправе инициировать процедуру принятия решения о **создании малоэтажного жилого комплекса** при соблюдении условий, указанных в части 1 настоящей статьи.

**Статья 12. Порядок вступления в силу настоящего
Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

