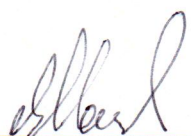




АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Ю. Молчанов**
(подпись)

«20» 12 2016 г.

Утверждено

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (протокол № 41 от «11» ноября 2016 г.)

**Заключение
по результатам правовой экспертизы
проекта федерального закона № 1028984-6
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации
и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 1028984-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 28.09.2016 по 11.11.2016 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Федорченко М.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Разумова Н.М.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему, Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты, а также отзывы на законопроект.

Как следует из пояснительной записки, законопроект направлен на урегулирование вопросов управления малоэтажными жилыми комплексами путем легитимации создания малоэтажных жилых комплексов и урегулирования отношений по управлению такими комплексами, определения особенностей получения разрешительной документации на строительство объектов малоэтажного жилищного строительства и документации на ввод указанных объектов в эксплуатацию, проектирования территории малоэтажных жилых комплексов, установления порядка формирования общего имущества малоэтажных жилых комплексов и режима управления им.

Законопроектом предлагается ввести определение понятий малоэтажного жилого комплекса, объекта малоэтажного жилищного строительства, законопроект устанавливает виды объектов малоэтажного строительства, в том числе закрепляет понятие жилого дома блокированной застройки.

Рассмотрев законопроект в совокупности с нормами действующего законодательства Российской Федерации, Экспертный Совет приходит к следующим выводам.

Данным законопроектом продолжается процесс урегулирования общественных отношений по управлению собственниками объектов недвижимости общим имуществом. Законопроект устанавливает правила управления новым видом объектов недвижимости, речь идет о малоэтажных жилых комплексах, которые проектируются, строятся и управляются в виде единых жилых комплексов с общей социальной и коммунальной инфраструктурой. Очевидная проблема, которая возникает при управлении такими комплексами, состоит в распределении бремени содержания общего имущества социального и коммунального назначения и порядке управления данным имуществом.

Законопроект устанавливает, что такое имущество становится общим имуществом малоэтажного жилого комплекса, устанавливает определённый порядок распоряжения таким имуществом. Собственники жилых помещений по общему правилу заключают договор с управляющей компанией, при этом законопроект предусматривает разграничение правоотношений с управляющей компанией по управлению общим имуществом малоэтажного жилого комплекса и по управлению многоквартирными домами внутри малоэтажного жилого комплекса.

Законопроект вводит в Жилищный кодекс Российской Федерации новый принцип добрососедства и правила добрососедства. Так, в соответствии с законопроектом отношения собственников помещений между собой строятся на общих принципах взаимного уважения и добрососедства и регулируются внутренним документом, отражающим правила совместного проживания и поведения на территории малоэтажного жилого комплекса (правила добрососедства). Правила добрососедства первоначально утверждаются застройщиком, а затем общим собранием собственников малоэтажного жилого комплекса.

Считаем, что на сегодняшний день в связи с распространенностью малоэтажного строительства очевидна проблема злоупотреблений в

управлении и обслуживании общего имущества малоэтажных жилых комплексов (поселков), требуют урегулирования вопросы взаимодействия собственников в таких комплексах, взаимодействия собственников и управляющих компаний, а также вопросы оформления строительства малоэтажных жилых комплексов. Данный законопроект во многом решает указанные задачи, а идея законопроекта заслуживает внимания.

Наряду с этим законопроект имеет определённые недостатки и требует значительной доработки.

1. Необходимо уточнить определение малоэтажного жилого комплекса, предложенное законопроектом. Законопроектом устанавливается, что малоэтажный жилой комплекс представляет из себя комплекс отдельно стоящих жилых домов, образованный единым застройщиком в результате комплексного освоения территории. Соответственно, такой комплекс может быть создан лишь в результате комплексного освоения территории. Считаем, что использование только института комплексного освоения территории для создания малоэтажного жилого комплекса не обосновано. Так, например, не будет возможным создать многоквартирный жилой комплекс на земельном участке, принадлежащем на праве собственности застройщику, а соответственно, собственники помещений не смогут использовать нормы, регулирующие порядок управления малоэтажным жилым комплексом.

При этом законопроектом не определено понятие «единый застройщик», что может повлечь за собой риски неоднозначного толкования нормы.

Действующим законодательством не дано чёткого определения, какой объект является многоэтажным жилым домом, поэтому законодательное закрепление только узкого термина «малоэтажный жилой комплекс» может привести к возникновению противоречий в сферах градостроительной деятельности, управления жилыми домами, организации местного самоуправления.

2. Законопроектом предусматривается, что доля в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса, принадлежащая собственнику помещения в этом комплексе, пропорциональна размеру общей площади такого помещения и площади земельного участка, находящегося в собственности собственника этого помещения. Данная норма не позволяет однозначным образом установить, как определяется доля в праве общей собственности, поскольку содержит с одной стороны зависимость от размера общей площади помещения, а с другой стороны зависимость от площади земельного участка.

3. Часть 3 статьи 48⁴ Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта предлагает установить форму проведения общего собрания собственников жилых помещений в виде собрания уполномоченных в случае, если в состав малоэтажного жилого комплекса входит более 100 жилых помещений. Однако статья 181² Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривает возможности проведения общего собрания в виде собрания уполномоченных, а предусматривает лишь возможность принятия решений путем участия (совместного присутствия) или посредством заочного голосования.

4. Требуют доработки положения законопроекта, касающиеся договора управления малоэтажным жилым комплексом с управляющей организацией, особенно в части определения цены договора. Законопроект устанавливает, что управляющая организация несёт ответственность перед собственниками помещений, однако не указано, что это за ответственность или каким образом она определяется. Часть 8 статьи 48⁷ Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта устанавливает, что собственники помещений вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления малоэтажным жилым комплексом, если управляющая организация не выполняет условия такого договора. Данная норма с одной стороны закладывает односторонний отказ от договора, а с

другой стороны закладывает условие такого отказа – невыполнение управляющей организацией условий договора. Статья 450¹ Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность отказа от договора (исполнения договора) без обращения в суд путём уведомления другой стороны. В свою очередь, предлагаемая законопроектом норма предполагает доказывание обстоятельств невыполнения управляющей организацией условий договора, что неизбежно приведет к обращению в суд и возможности расторгнуть договор только в судебном порядке. Таким образом, теряется смысл одностороннего отказа от исполнения договора, заложенный статьей 450¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Законопроект предусматривает, что отношения собственников помещений между собой строятся на принципах взаимного уважения и добрососедства и регулируются внутренним документом – правилами добрососедства. При этом не нашло отражение в законопроекте понятие добрососедства и что под собой подразумевают принципы добрососедства, что должны включать в себя правила добрососедства, какую ответственность за собой повлечет нарушение правил добрососедства. Данная норма в таком виде приведет лишь к формальному её исполнению, поскольку правила добрососедства будут разрабатываться формально и не повлекут реального их исполнения и реального урегулирования общественных отношений внутри малоэтажного жилого комплекса.

6. Законопроект предлагает установить положение о том, что правилами землепользования и застройки может быть предусмотрено образование малоэтажных жилых комплексов. В соответствии с частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования, на которой устанавливаются границы территориальных зон. В этом случае законопроект должен предусматривать необходимые изменения в статью 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части выделения новой зоны малоэтажных жилых комплексов.

7. Часть 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержит требования соответствия документации по планировке территории, в том числе требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов и проч. В свою очередь, часть 5 статьи 45¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта, содержащая случаи отказа в согласовании проекта межевания, не соответствует части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции законопроекта, касающиеся проекта межевания территории и получения разрешения на строительство, требуют приведения в соответствие нормам Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

9. Некоторые нормы законопроекта, касающиеся земельных правоотношений, используемые понятия, требуют корректировки в части соответствия нормам Земельного кодекса Российской Федерации.

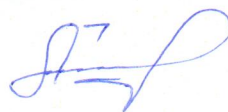
10. Также законопроект содержит некоторые стилистические ошибки, ошибки юридической техники.

Дополнительно необходимо рассмотреть возможность применения к правоотношениям по управлению общим имуществом малоэтажных жилых комплексов организационно-правовой формы юридического лица, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации, в виде товарищества собственников недвижимости.

Руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации

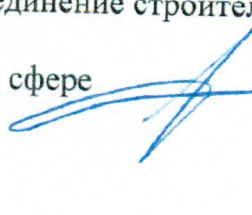
«Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет не поддерживает проект федерального закона № 1028984-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Председатель Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере



А.Н. Глушков

Руководитель рабочей группы
Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере



М.В. Федорченко