

Федеральный закон
«О малоэтажных жилых комплексах, управлении общим
имуществом малоэтажных жилых комплексов»

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с возникновением у собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажных жилых комплексах права общей долевой собственности на общее имущество, расположенное в границах таких комплексов, с управлением таким общим имуществом, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажных жилых комплексах.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) малоэтажный жилой комплекс - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены как общее имущество в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории либо отнесены к общему имуществу в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, либо используются для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и расположенные в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Границы территории малоэтажного жилого комплекса совпадают с границами земельного участка, в отношении которого утверждена документация по планировке территории;

2) общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (далее также — общее имущество) — расположенные в границах территории такого малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки,

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов;

3) паспорт малоэтажного жилого комплекса – совокупность сведений о малоэтажном жилом комплексе: местонахождение, состав общего имущества, состав имущества, которое предоставлено в пользование собственникам индивидуальных жилых домов, в том числе за плату, размер такой платы с перечнем объектов имущества, за которые такая плата взимается, способ управления общим имуществом.

Статья 3. Малоэтажный жилой комплекс

1. Малоэтажный жилой комплекс создается:

1) путем его строительства 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»;

2) путем строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории при условии, что у собственников индивидуальных жилых домов возникает право общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, и (или) право пользования имуществом в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона.

2. Сведения о малоэтажном жилом комплексе подлежат внесению в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства. Состав таких сведений и порядок их размещения установлен Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

3. Помимо сведений, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства размещается также паспорт малоэтажного жилого комплекса.

Статья 4. Паспорт малоэтажного жилого комплекса

1. Паспорт малоэтажного жилого комплекса формируется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство малоэтажного жилого комплекса), товариществом собственников

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

индивидуальных жилых домов (далее – товарищество) или управляющей организацией.

2. Паспорт малоэтажного жилого комплекса должен содержать следующие сведения:

- 1) местонахождение малоэтажного жилого комплекса с описанием границ земельных участков, на котором он расположен;
- 2) количество индивидуальных жилых домов;
- 3) объекты, входящие в состав общего имущества с указанием:
 - а) кадастровых номеров земельных участков, на которых расположены такие объекты;
 - б) вид объекта (движимое или недвижимое имущество);
 - в) назначение (например, объект инфраструктуры, элемент благоустройства, места отдыха, площадка для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов);
- 4) сведения о расходах, подлежащих оплате в целях содержания объектов, входящих в состав общего имущества, включая расходы на текущее содержание и капитальный ремонт (при их наличии);
- 5) сведения о заключенных договорах с ресурсоснабжающими организациями и с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- 6) состав имущества, которое предоставлено в пользование собственникам индивидуальных жилых домов, в том числе за плату;
- 7) размер платы за пользование имуществом, предоставленным в пользование, с перечнем объектов имущества, за которые такая плата взимается;
- 8) способ управления общим имуществом (непосредственное управление, товарищество, управляющая организация);
- 9) сведения о лицах, уполномоченных действовать от имени собственников индивидуальных жилых домов;
- 10) сведения, позволяющие идентифицировать управляющую организацию, осуществляющую управление общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов (наименование, основной государственный регистрационный номер, индивидуальный номер налогоплательщика, номер и дата выдачи лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами).

3. Внесение изменений в паспорт малоэтажного жилого комплекса осуществляется в случае изменения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, лицом, уполномоченным действовать от имени собственников индивидуальных жилых домов, товариществом или управляющей организацией (в случае заключения договора об управлении общим имуществом).

4. Форма паспорта малоэтажного жилого комплекса устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – уполномоченный федеральный орган исполнительной власти).

Глава 2. Общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Статья 5. Общая собственность на общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

1. Общее имущество находится в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках в границах малоэтажного жилого комплекса.

2. Доля собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на имущество общего пользования общее имущество общего пользования равна отношению площади принадлежащего ему, в том числе на праве аренды, земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, к общей площади земельного участка, расположенного в границах такого малоэтажного жилого комплекса и на котором расположены все объекты, входящие в состав малоэтажного жилого комплекса.

3. Доля собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, возникает:

на основании договора участия в долевом строительстве и соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество;

на основании договора купли-продажи земельного участка и соглашения о возникновении у покупателя земельного участка доли в праве общей долевой собственности на общее имущество;

на основании решения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;

в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Доля собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, следует судьбе права собственности на указанный индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен.

5. При переходе права собственности на индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен, к другому лицу к такому лицу одновременно переходят доля в праве общей собственности на общее имущество предшествовавшего собственника

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

указанного индивидуального жилого дома и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества.

Статья 6. Распоряжение общим имуществом

1. Собственники индивидуальных жилых домов владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом, гражданским и земельным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

Собственники индивидуальных жилых домов вправе использовать земельные участки, права на которые входят в состав общего имущества, для прохода и проезда к земельным участкам, на которых такие дома расположены, свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ собственников индивидуальных жилых домов к таким земельным участкам.

2. Собственник индивидуального жилого дома не вправе:

1) требовать выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок не допускается.

3. Условия договора, в соответствии с которыми переход прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором индивидуальный жилой дом расположен, не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, либо отчуждение доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, осуществляется без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором он расположен, являются ничтожными.

4. Уменьшение размера имущества общего пользования возможно только с согласия всех собственников индивидуальных жилых домов.

5. По решению собственников индивидуальных жилых домов, принятому на общем собрании таких собственников, объекты, входящие в состав общего имущества, могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников индивидуальных жилых домов.

6. Земельный участок, входящий в состав общего имущества и (или) право аренды которого входят в состав общего имущества, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Обременение такого земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

обременения земельного участка, и собственниками индивидуальных жилых домов. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Статья 7. Содержание общего имущества

1. Собственники индивидуальных жилых домов несут бремя расходов на содержание общего имущества.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник индивидуального жилого дома, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника, если иное не установлено решением общего собрания, принятым всеми собственниками индивидуальных жилых домов.

3. Собственники индивидуальных жилых домов, а также лица, проживающие в индивидуальных жилых домах в границах территории малоэтажного жилого комплекса, пользуются общим имуществом с учетом соблюдения прав и законных интересов собственников индивидуальных жилых домов, граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах в границах территории такого комплекса, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также правил, установленных решениями общего собрания собственников индивидуальных жилых домов.

Статья 8. Порядок использования имущества, не находящегося в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов

1. В случае если в границах территории малоэтажного жилого комплекса находится имущество, которое соответствует требованиям пункта 2 статьи 2 настоящего Федерального закона, находится в частной собственности, но не находится в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов (далее – имущество общего пользования), пользование таким имуществом его собственником и собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, осуществляются с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

2. Собственники индивидуальных жилых домов вправе использовать земельные участки, которые входят в состав имущества общего пользования, для прохода и проезда к земельным участкам, на которые такие дома расположены, свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ собственников индивидуальных жилых домов к таким земельным участкам.

3. Собственник имущества общего пользования вправе устанавливать плату за пользование таким имуществом (за исключением земельных

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

участков, указанных в части 2 настоящей статьи), порядок расчета которой устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Порядок отнесения имущества общего пользования, за пользование которым должен быть определен размер платы, устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Собственник имущества общего пользования не вправе менять целевое назначение объектов, входящих в состав имущества общего пользования.

Глава 3. Порядок управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов

Статья 9. Общее собрание собственников индивидуальных жилых домов

1. Общее собрание собственников индивидуальных жилых домов (далее – общее собрание) проводится в целях управления общим имуществом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2. К компетенции общего собрания относятся:

1) принятие решений о строительстве и (или) ремонте (капитальном ремонте) хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, входящих в состав общего имущества;

2) принятие решения о формировании фонда капитального ремонта хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, входящих в состав общего имущества, на специальном счете в российской кредитной организации;

3) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

4) принятие решений о получении товариществом, управляющей организацией или при непосредственном управлении общим имуществом собственниками индивидуальных жилых домов лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

5) принятие решений о пределах использования земельного участка, входящего в состав общего имущества, или права аренды на который входят в состав общего имущества, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении такого земельного участка;

6) принятие решений о благоустройстве земельного участка, входящего в состав общего имущества или права аренды на который входят в состав общего имущества, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

7) принятие решений о пользовании общим имуществом лицами, не являющимися собственниками индивидуальных жилых домов, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество;

8) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников индивидуальных жилых домов уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование реконструкции, переустройства и (или) перепланировки хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, входящих в состав общего имущества, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества или права аренды на который входят в состав общего имущества, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

9) принятие решений об использовании при проведении общего собрания в форме заочного голосования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении общим имуществом собственниками индивидуальных жилых домов, а также иных информационных систем независимо от способа управления общим имуществом;

10) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников индивидуальных жилых домов уполномочены на использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иных информационных систем при

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

проведении общего собрания в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

11) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний, решений собственников индивидуальных жилых домов по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства;

12) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества общего собрания;

13) выбор способа управления общим имуществом;

14) принятие решения о заключении собственниками индивидуальных жилых домов, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, соответственно договоров водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее – также договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

15) принятие решения о передаче имущества, входящего в состав общего имущества, в муниципальную собственность.

3. Решения общего собрания могут приниматься путем проведения заседания (совместного участия собственников индивидуальных жилых домов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) или без проведения заседания (заочно голосование).

4. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство малоэтажного жилого комплекса) индивидуальные жилые дома после получения разрешения на ввод в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, до регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости вправе принимать участие в принятии решений общим собранием собственников по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания собственников, в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в течение года со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Статья 10. Порядок проведения общего собрания

1. Собственники индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе обязаны ежегодно проводить годовое заседание общего собрания.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

Если иное не установлено общим собранием, заседание годового общего собрания проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Заседания общего собрания собственников индивидуальных жилых домов, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Внеочередное заседание общего собрания собственников индивидуальных жилых домов может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Участие в заседании общего собрания собственников индивидуальных жилых домов может осуществляться дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, и позволяющее такому лицу участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня, поставленным на голосование. При проведении заседания общего собрания собственников с дистанционным участием должна обеспечиваться видеотрансляция заседания в режиме реального времени.

4. Решения, принимаемые общим собранием собственников, правомочны (кворум для принятия решений общим собранием собственников имеется), если в заседании или в заочном голосовании приняли участие собственники индивидуальных жилых домов или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. В случае принятия решений общим собранием собственников путем проведения заседания, голосование на котором совмещается с заочным голосованием, указанные решения правомочны, собственники, обладающие в совокупности более чем половиной голосов, приняли участие в заседании и заочном голосовании. При отсутствии кворума для принятия решений годовым общим собранием собственников должно быть проведено повторное заседание общего собрания собственников индивидуальных жилых домов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

5. Принявшими участие в заседании общего собрания собственников считаются собственники, зарегистрированные для участия в нем, в том числе на указанном в сообщении о проведении заседания на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или с использованием электронных или иных технических средств для дистанционного участия в заседании.

Принявшими участие в заочном голосовании для принятия решений общим собранием собственников, считаются собственники индивидуальных жилых домов, бюллетени которых получены или бюллетени которых в электронной форме заполнены и отправлены на указанном в сообщении о проведении заседания на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее даты окончания приема бюллетеней.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

6. Решения общего собрания собственников, принятые по вопросам, не включенным в повестку дня (за исключением случая, когда в заседании или в заочном голосовании принимали участие все собственники индивидуальных жилых домов), либо с нарушением компетенции общего собрания собственников или без необходимого для принятия решений большинства голосов, не имеют силы независимо от их обжалования в судебном порядке.

7. Решения общего собрания могут быть приняты путем заочного голосования посредством отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, заполненных бюллетеней для голосования, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, предусмотренном статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Голосование на заседании общего собрания может совмещаться с заочным голосованием. При совмещении голосования на заседании общего собрания собственников с заочным голосованием голосование осуществляется бюллетенями для голосования, которые направляются, вручаются или публикуются в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи. Прием бюллетеней при заочном голосовании, совмещаемом с голосованием на заседании общего собрания собственников, заканчивается за два дня даты проведения заседания. Лица, проголосовавшие заочно, вправе принимать участие в заседании без возможности голосовать на заседании общего собрания собственников.

9. Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Федеральном законе, по инициативе которых созывается заседание или осуществление заочного голосования для принятия решений общим собранием, обязаны сообщить собственникам индивидуальных жилых домов о проведении такого заседания или осуществлении заочного голосования не позднее чем за десять дней до даты его проведения или осуществления. В указанный срок сообщение о проведении заседания или осуществлении заочного голосования для принятия решений общим собранием должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись либо размещено в месте, определенном таким решением и доступном для всех собственников.

10. В сообщении о проведении заседания или осуществлении заочного голосования для принятия решений общим собранием должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) способ принятия решений общим собранием собственников (заседание или заочное голосование), а если проводится заседание с дистанционным участием, также сведения о порядке доступа к дистанционному участию в заседании;

3) дата, место, время проведения заседания, а если голосование на заседании совмещается с заочным голосованием, также дата окончания приема бюллетеней при заочном голосовании, место проведения заседания

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

или сведения о том, что заседание с дистанционным участием проводится без определения места его проведения, либо, если осуществляется заочное голосование, дата окончания приема бюллетеней при заочном голосовании;

4) повестка дня данного заседания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, подлежащими предоставлению при подготовке к принятию решений общим собранием собственников;

6) способ направления (отправки) заполненных бюллетеней для голосования, если голосование по вопросам повестки дня осуществляется бюллетенями.

11. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников индивидуальных жилых домов, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества для организации проведения заседания общего собрания. В обращении о проведении заседания общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения заседания общего собрания, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения заседания общего собрания, уведомить о проведении заседания общего собрания каждого собственника индивидуального жилого дома в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого заседания и обеспечить их доведение до сведения собственников в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

12. Заседание общего собрания может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление общим имуществом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания.

13. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников индивидуальных жилых домов. Решение общего собрания, принятое в установленном настоящим Федеральным законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников индивидуальных жилых домов, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

14. Решение общего собрания и протокол общего собрания подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим заседание общего собрания. Подлинники решений и протокола заседания общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано заседание общего собрания, в управляющую организацию,

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

правление товарищества, а при непосредственном способе управления общим имуществом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

15. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания и не указанным в настоящем Федеральном законе, а также изменять повестку дня данного собрания.

16. Собственник индивидуального жилого дома вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований настоящего Федерального закона в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Статья 11. Управлением общим имуществом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

1. Управление общим имуществом в границах территории малоэтажного жилого комплекса должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг (при наличии) гражданам, проживающим в таком малоэтажном жилом комплексе.

2. Собственники индивидуальных жилых домов обязаны выбрать один из способов управления общим имуществом:

1) непосредственное управление собственниками индивидуальных жилых домов, количество которых в малоэтажном жилом комплексе составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом;

3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления общим имуществом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников индивидуальных жилых домов.

4. Управление общим имуществом в малоэтажном жилом комплексе может осуществлять только одно товарищество и (или) только одна управляющая организация в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

5. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, строительство которых осуществлялось 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», орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство малоэтажного жилого комплекса) после выдачи ему разрешения на ввод индивидуальных жилых домов в эксплуатацию индивидуальные жилые дома в таком комплексе по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления общим имуществом данного комплекса. Указанные лица обязаны заключить договор управления общим имуществом данного комплекса с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

6. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в части 5 настоящей статьи, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление общим имуществом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления общим имуществом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Статья 12. Непосредственное управление общим имуществом собственниками индивидуальных жилых домов

1. При непосредственном управлении общим имуществом собственниками индивидуальных жилых домов договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в малоэтажном жилом комплексе с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники индивидуальных жилых домов в таком комплексе заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

2. Договоры водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником индивидуального жилого дома, осуществляющим непосредственное управление малоэтажным жилым комплексом, от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, осуществляющих непосредственное управление таким комплексом, от имени собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе.

Статья 13. Товарищество собственников индивидуальных жилых домов

1. Собственники индивидуальных жилых домов могут создать только одно товарищество. Решение о создании товарищества принимается собственниками индивидуальных жилых домов на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники индивидуальных жилых домов, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких домов.

2. Протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками индивидуальных жилых домов, проголосовавшими за принятие таких решений.

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

4. При государственной регистрации товарищества представляются протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на имущество общего пользования.

5. Устав товарищества принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов. Устав товарищества должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников индивидуальных жилых домов», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе, правах и

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&nps=125040>

обязанностях членов товарищества, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

6. В уставе товарищества может быть предусмотрено использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе, с учетом функций указанных систем.

7. Число членов товарищества, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов.

8. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество, расположенное в границах территории малоэтажного жилого комплекса, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах малоэтажного жилого комплекса, пропорционально площади земельных участков, на которых эти объекты находятся, которые выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

9. При ликвидации товарищества имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, пропорционально площади земельных участков, на которых эти объекты находятся вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

Статья 14. Вносы членов товарищества

1. Вносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

4. Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.

5. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

1) с содержанием имущества товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

4) с благоустройством земельных участков, входящих в состав общего имущества и (или) право аренды которых входят в состав общего имущества;

5) с охраной территории малоэтажного жилого комплекса и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

6. Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории малоэтажного жилого комплекса;

3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, входящих в состав общего имущества и (или) право аренды которых входят в состав общего имущества, об иных объектах недвижимости, относящихся к общему имуществу;

4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества;

5) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

7. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

8. Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

9. В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

Статья 15. Права и обязанности собственников индивидуальных жилых домов, не являющихся членами товарищества

1. Собственники индивидуальных жилых домов, не являющиеся членами товарищества, вправе использовать общее имущество, расположенное в границах территории малоэтажного жилого комплекса, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к общему имуществу и расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

3. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

4. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

5. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества. По вопросам, связанным с приобретением общего имущества, в том числе земельных участков, входящих в состав общего имущества и (или) право аренды которых входят в состав общего имущества, и о порядке его использования, определением размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, утверждением финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений общим собранием членов товарищества. По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества лица, указанные в части 1 настоящей статьи, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

Статья 16. Управление общим имуществом управляющей организацией

1. Управление общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе осуществляется управляющей компанией на основании договора, который заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного сторонами. Деятельность управляющей организации по управлению общим имуществом осуществляется на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, порядок принятия решения предоставлении или об отказе в предоставлении которой установлен Жилищным кодексом Российской Федерации. При выборе управляющей организации общим собранием собственников индивидуальных жилых домов с каждым собственником индивидуального жилого дома в малоэтажном жилом комплексе заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники индивидуальных жилых домов, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, выступают в качестве одной стороны такого договора. Каждый собственник индивидуального жилого дома самостоятельно исполняет обязанности по договору управления общим имуществом, в том числе обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников индивидуального жилого дома в малоэтажном жилом комплексе.

2. В случае, предусмотренном частью 5 статьи 11 настоящего Федерального закона, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство малоэтажного жилого комплекса) после выдачи ему разрешения на ввод индивидуальных жилых домов в эксплуатацию индивидуальные жилы дома в таком комплексе по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления общим имуществом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

3. По договору управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (далее – договор управления общим имуществом) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, органов управления товарищества, лица, указанного в части 5 статьи 11 настоящего Федерального закона, либо в случае, предусмотренном частью 6 статьи 11 настоящего Федерального закона, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

управлению собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком комплексе, предоставлять коммунальные услуги собственникам индивидуальных жилых домов в таком комплексе и пользующимся индивидуальными жилыми домами в этом комплексе лицам или в случаях, предусмотренных статьей 17 настоящего Федерального закона, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

4. В договоре управления общим имуществом должны быть указаны:

1) состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, в отношении которого будет осуществляться управление, и место нахождения такого комплекса;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению общим имуществом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона;

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

5. Условия договора управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе устанавливаются одинаковыми для всех собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе.

6. Договор управления общим имуществом 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 случаях, указанных в части 5 статьи 11 настоящего Федерального закона, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 6 статьи 11 настоящего Федерального закона, на срок не более чем три месяца.

7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления общим имуществом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

9. Собственники индивидуальных жилых домов в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления общим имуществом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 5 статьи 11 настоящего Федерального закона, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

10. Собственники индивидуальных жилых домов на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления общим имуществом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления общим имуществом.

11. Управление общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, в котором создано товарищество, осуществляется с учетом положений статей 13–15 настоящего Федерального закона.

12. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления общим имуществом обязана передать техническую документацию на объекты, входящие в состав общего имущества и иные связанные с управлением общим имуществом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации общего имущества и управления им, вновь выбранной управляющей организации или товариществу, а в случае непосредственного управления таким комплексом собственниками индивидуальных жилых домов одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления общим имуществом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику индивидуального жилого дома в таком комплексе.

13. Если иное не установлено договором управления общим имуществом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам индивидуальных жилых домов отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

14. Если по результатам исполнения договора управления общим имуществом в соответствии с размещенным в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства отчетом о выполнении договора управления общим имуществом фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание общего имущества, при условии

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению общим имуществом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению общим имуществом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом комплексе, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления общим имуществом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Статья 17. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

1. При управлении общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе управляющей организацией или товариществом коммунальные услуги собственникам индивидуальных жилых домов предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником индивидуального жилого дома, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников решения, предусмотренного пунктом 14 части 2 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией или товариществом (далее в настоящей статье - лицо, осуществляющее управление общим имуществом) и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам индивидуальных жилых домов (далее - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;

3) если между собственниками индивидуальных жилых домов и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления общим имуществом или о выборе управляющей организации.

2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенных с лицом, осуществляющим управление общим имуществом, договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление общим имуществом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление общим имуществом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление общим имуществом, до вступления в законную силу судебного акта. Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление общим имуществом, по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами за двенадцать месяцев, предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на двенадцать. В случае, если договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнялись менее двенадцати месяцев, среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется путем деления суммы

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

обязательств лица, осуществляющего управление общим имуществом, за период действия договора ресурсоснабжения или договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на количество месяцев их действия.

3. Об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, лицо, осуществляющее управление общим имуществом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Уведомление, направленное по адресу лица, осуществляющего управление общим имуществом, указанному в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, считается полученным лицом, осуществляющим управление общим имуществом домом, даже если оно фактически не находится по указанному адресу.

4. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление общим имуществом, предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам индивидуальных жилых домов и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками индивидуальных жилых домов одновременно в соответствии с требованиями пункта 2 части 7 настоящей статьи.

5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками индивидуальных жилых домов одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников, предусмотренном пунктом 14 части 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, по решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников индивидуальных жилых домов в порядке, предусмотренном частью 11 статьи 10 настоящего Федерального закона;

2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, по истечении тридцати дней с даты направления предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами лицу, осуществляющему управление общим имуществом;

3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи, с даты заключения договоров, в том числе предусмотренных частью 2 статьи 12 настоящего Федерального закона, действовавших до принятия собственниками индивидуальных жилых домов решения об изменении способа управления малоэтажным жилым комплексом или о выборе управляющей организации.

8. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление общим имуществом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

Статья 18. Капитальный ремонт общего имущества

1. Собственники индивидуальных жилых домов уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества, если соответствующее решение принято общим собранием собственников.

2. Размер взносов на капитальный ремонт общего имущества определяются решением общего собрания собственников.

3. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества, средства товарищества, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества, могут направляться по решению собственников

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

индивидуальных жилых домов, решению членов товарищества, принятым в соответствии с настоящим Федеральным законом, уставом товарищества, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников индивидуальных жилых домов по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

4. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками индивидуальных жилых домов, пени, уплаченные собственниками таких домов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками индивидуальных жилых домов на проведение капитального ремонта общего имущества, образуют фонд капитального ремонта.

5. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, на котором осуществляется формирование фондов капитального ремонта.

6. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет денежных средств. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками индивидуальных жилых домов в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания.

7. При принятии решения о формировании фонда капитального ремонта решением общего собрания собственников индивидуальных жилых домов доме должны быть также определены:

- 1) владелец специального счета;
- 2) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

8. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания.

9. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю,

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kind=8&npa=125040>

погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Статья 19. Специальный счет и специальный депозит

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Федеральным законом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в части 9 статьи 18 настоящего Федерального закона.

2. Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество;
- 2) управляющая организация.

3. Решение общего собрания о формировании фонда капитального ремонта должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

4. Уполномоченное лицо, указанное в части 3 настоящей статьи, обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

5. Собственники индивидуальных жилых домов вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников индивидуальных жилых домов только в одном малоэтажном жилом комплексе.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников, указанных в пункте 4 части 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, заключенных на основании решения общего собрания о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

8. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление общим имуществом на основании решения общего собрания собственников либо такое прекращение деятельности по управлению общим имуществом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники индивидуальных жилых домов обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению общим имуществом, прекращения управления общим имуществом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части.

10. К владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников в соответствии с частью 9 настоящей статьи, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

6. Договор специального счета является бессрчным и заключается в порядке, предусмотренном статьями 175 и 176 Жилищного кодекса Российской Федерации. Порядок закрытия специального счета устанавливается статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Операции по специальному счету осуществляются в порядке, предусмотренном статьей 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

8. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 9 статьи 18 настоящего Федерального закона;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных части 9 статьи 18 настоящего Федерального закона, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

- 4) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;
- 5) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;
- 6) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- 7) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
- 8) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;
- 9) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 20. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования.
2. Положения настоящего Федерального закона распространяются на малоэтажные жилые комплексы, созданные после дня вступления настоящего Федерального закона в силу, за исключением случая, предусмотренного статьей 21 настоящего Федерального закона.

Статья 21. Применение настоящего Федерального закона к отношениям собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажных жилых комплексах, возникшим до его введения в действие

1. Положения настоящего Федерального закона распространяются на малоэтажные жилые комплексы, созданные до дня вступления настоящего Федерального закона в силу, в случае их признания таковыми в порядке, предусмотренном настоящей статьей.
2. Собственники индивидуальных жилых домов, строительство которых завершено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, вправе инициировать процедуру признания территории, в границах которой расположены указанные индивидуальные жилые дома, при соблюдении следующих условий:

Источник:

<https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#StartDate=16.2.2022&EndDate=17.2.2022&kin ds=8&npa=125040>

1) индивидуальные жилые дома расположены на смежных земельных участках;

2) в границах указанной территории находятся земельные участки и имущество, указанные в части 1 статьи 8 настоящего Федерального закона.

3. Решение о признании территории, в границах которой расположены указанные в части 3 настоящей статьи индивидуальные жилые дома, принимается органом местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположены такие индивидуальные жилые дома, на основании решения общего собрания собственников указанных домов.

4. Указанное в части 4 настоящей статьи решение подлежит размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.