Проект № 155842-8
во втором чтении

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

Об управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса и о внесении изменений в статьи 7 и 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

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

Статья 1. **Предмет регулирования настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения по совместному владению, пользованию и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжению имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса (включая земельные участки общего назначения и иные объекты общего назначения), предназначенным для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах

территории жилого комплекса (далее также – имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса).

2. Действие положений настоящего Федерального закона распространяется на отношения по совместному владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в границах территории малоэтажного жилого комплекса, построенного (созданного) 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», с даты внесения сведений о границах территории такого жилого комплекса в Единый государственный реестр недвижимости на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, за исключением случаев, если в составе указанного общего имущества имеется имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

3. Действие положений настоящего Федерального закона не распространяется на отношения по владению, пользованию и распоряжению имуществом общего пользования, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Статья 2. **Жилой комплекс**

Жилой комплекс – совокупность земельных участков, на которых размещены жилые дома и (или) дома блокированной застройки (далее – жилые дома), и (или) земельных участков, которые предоставлены или приобретены в собственность для размещения жилых домов, и земельных участков общего назначения, иных объектов общего назначения, предназначенных для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

Статья 3. **Территория жилого комплекса и определение ее границ**

1. Под территорией жилого комплекса понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона.

2. Местоположение границ территории жилого комплекса определяется проектом планировки территории и проектом межевания территории. Разработка проекта межевания территории не является обязательной в случае, если в отношении всех земельных участков в границах территории жилого комплекса в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о местоположении их границ.

3. Проект планировки территории и проект межевания территории (в случае необходимости его разработки), подготовленные в отношении территории жилого комплекса, до их утверждения в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке должны быть одобрены решением общего собрания собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса (далее также – общее собрание собственников земельных участков), принятым более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в порядке, установленном частью 2 статьи 12 настоящего Федерального закона.

4. В случае, если земельные участки, включаемые в границы территории жилого комплекса, принадлежат на праве собственности одному лицу, проект планировки территории и проект межевания территории (в случае необходимости его разработки), подготовленные в отношении территории жилого комплекса, одобряются решением такого лица.

5. Сведения о границах территории жилого комплекса, содержащиеся в утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекте планировки территории и проекте межевания территории (в случае необходимости

его разработки), одобренных решением общего собрания собственников земельных участков или решением собственника земельных участков, указанными в частях 3 и 4 настоящей статьи, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Жилой комплекс считается образованным с даты внесения данных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

6. Земельные участки, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона, могут быть включены в границы территории только одного жилого комплекса.

7. Земельные участки, которые могут быть включены в границы территории жилого комплекса, должны иметь общие границы либо граничить с земельными участками общего назначения.

8. Земельные участки, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона, не могут быть включены в границы территории жилого комплекса, если они и (или) расположенные на них объекты, которые в соответствии с настоящим Федеральным законом могут быть отнесены к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, находятся в государственной или муниципальной собственности.

9. Решение общего собрания собственников земельных участков и решение собственника земельных участков, указанные в частях 3 и

4 настоящей статьи, об одобрении проекта планировки территории и проекта межевания территории (в случае необходимости его разработки), подготовленные в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке в отношении территории жилого комплекса, должны содержать сведения:

1) о границах, площади и кадастровых номерах земельных участков в границах территории жилого комплекса;

2) о составе имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса и его собственниках;

3) о лице, уполномоченном на обращение в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса, содержащихся в утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекте планировки территории и проекте межевания территории (в случае необходимости его разработки), а также о сроке такого обращения.

10. С даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса

изменение вида разрешенного использования земельных участков, включенных в границы территории жилого комплекса, допускается только с согласия всех собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

Статья 4. **Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса**

1. Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса может принадлежать на праве общей долевой собственности или праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса.

2. В случае, если имущество, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса находится в общей долевой собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса и в отношении указанного имущества осуществлен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на указанное имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса таких собственников сохраняется.

3. В случае, если имущество, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса находится в собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, право собственности таких собственников на указанное имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса сохраняется.

4. В случае, если земельные участки, которые в соответствии с настоящим Федеральным законом могут быть отнесены к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса и в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом планировки территории жилого комплекса предназначены для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в проходе и проезде, принадлежат на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса вправе на общем собрании собственников земельных участков принять не менее чем двумя

третями голосов от общего числа голосов собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса решение о приобретении, в том числе безвозмездно, указанных земельных участков в общую долевую собственность собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, которое является основанием заключения ими соглашения с собственниками указанных земельных участков. В случае отказа собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанные земельные участки принадлежат на праве собственности, от заключения предусмотренного настоящей частью соглашения указанные земельные участки приобретаются в общую долевую собственность собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса, общим собранием которых принято решение о приобретении указанных земельных участков, в судебном порядке.

5. В случае, если на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса все земельные участки в границах территории жилого комплекса находятся в собственности одного лица, право общей долевой собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса на имущество, которое в соответствии

с настоящим Федеральным законом может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, возникает с даты перехода права собственности на первый земельный участок в границах территории жилого комплекса к другому лицу.

Статья 5. **Состав имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса**

1. К имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса относятся:

1) земельные участки общего назначения, которые предназначены для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в проходе и проезде, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, водоснабжении, водоотведении, охране, сборе твердых коммунальных отходов, размещении иных объектов общего назначения, предназначенных для общего пользования;

2) объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру в границах территории жилого комплекса, в том числе пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки, места (площадки) для сбора твердых коммунальных отходов, искусственные водоемы,

используемые в целях пожаротушения, и подъезды к ним (при наличии).

2. Предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса может следовать в том числе из расположения и назначения соответствующего имущества, определенных при его создании, образовании, и (или) из решения общего собрания собственников земельных участков в случае создания, образования или приобретения такого имущества по решению общего собрания собственников земельных участков.

Статья 6. **Сведения об имуществе общего назначения в границах территории жилого комплекса**

1. Состав имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса определяется в соответствии с частью 9 статьи 3 и статьей 5 настоящего Федерального закона.

2. Учет сведений о составе имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса осуществляется лицом, уполномоченным на ведение такого учета решением общего собрания собственников земельных участков. При изменении состава имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса сведения о составе указанного имущества общего назначения подлежат актуализации.

3. Сведения о составе имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, о порядке определения расходов и издержек на содержание и сохранение общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса и порядке внесения платы за содержание и сохранение такого общего имущества, о порядке внесения платы за пользование имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, которое не отнесено к общему имуществу собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, являются общедоступными и размещаются в том числе на сайте соответствующего жилого комплекса в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии данного сайта).

4. Порядок учета, способы и порядок размещения сведений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, утверждаются общим собранием собственников земельных участков в порядке, установленном гражданским законодательством для принятия решений собраниями участников гражданско-правовых сообществ.

5. Лицо, намеревающееся приобрести в собственность в границах территории жилого комплекса земельный участок и (или) жилой дом, расположенный на таком земельном участке, вправе

требовать получения сведений о составе имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, в том числе общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, о расходах на его содержание от лиц, на которых в соответствии с решением общего собрания собственников земельных участков возложены обязанности по хранению и актуализации данных сведений.

Статья 7. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащая собственнику земельного участка в границах территории жилого комплекса, пропорциональна размеру площади его земельного участка.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащая собственнику земельного участка в границах территории жилого комплекса, следует судьбе права собственности на указанный земельный участок.

3. При приобретении в собственность земельного участка в границах территории жилого комплекса к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса.

4. При переходе права собственности на земельный участок в границах территории жилого комплекса доля в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого земельного участка.

5. Собственник земельного участка в границах территории жилого комплекса не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный земельный участок.

6. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на земельный участок в границах территории жилого комплекса не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, относящееся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, являются ничтожными.

Статья 8. Бремя содержания имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющегося общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса

1. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса несут бремя содержания имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющегося общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

2. Каждый собственник земельного участка в границах территории жилого комплекса обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

3. Если иное не установлено единогласным решением общего собрания собственников земельных участков, каждый собственник земельного участка в границах территории жилого комплекса обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

4. Порядок определения расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса и порядок внесения платы за содержание и сохранение такого общего имущества утверждаются общим собранием собственников земельных участков, которым такое общее имущество принадлежит на праве общей долевой

собственности, в порядке, установленном гражданским законодательством для принятия решений собраниями участников гражданско-правовых сообществ.

5. Размер расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса устанавливается решением общего собрания собственников земельных участков, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, принимаемым большинством не менее трех четвертей голосов от общего числа голосов таких собственников. Данное решение является обязательным для всех собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности.

6. Собственник земельного участка в границах территории жилого комплекса, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, обязан их покрывать.

Статья 9. **Пользование имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащего на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса**

1. Пользование имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, не являющимся общим имуществом собственников земельных участков и принадлежащим на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, осуществляется на основании соглашения между собственниками указанного имущества общего назначения и собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанное имущество общего назначения на праве собственности не принадлежит (далее также – соглашение), если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

2. Заключение соглашения в отношении имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса осуществляется собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанное имущество общего назначения на праве собственности не принадлежит и которые фактически используют или желают использовать указанное имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса для удовлетворения своих потребностей. Собственник указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса при заключении соглашения не вправе

ставить одного собственника земельного участка или нескольких собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в неравное положение по сравнению с другим собственником земельного участка или несколькими собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса.

3. Размер платы за пользование указанным в части 1 настоящей статьи имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса должен быть одинаковым для собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, использующих для удовлетворения своих потребностей такое имущество общего назначения.

4. Отказ собственника указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, осуществляющего предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, от заключения соглашения при наличии возможности предоставить собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса в пользование указанное в части 1 настоящей статьи имущество общего назначения в границах данной территории не допускается. При уклонении собственника указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса от

заключения соглашения применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Порядок определения размера платы за пользование указанным в части 1 настоящей статьи имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, порядок внесения такой платы и условия пользования указанным имуществом общего назначения устанавливаются соглашением.

6. Право собственности на указанное в части 1 настоящей статьи имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса, включая земельный участок общего назначения в границах территории жилого комплекса, может быть возмездно передано собственником указанного имущества.

7. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса имеют преимущественное право покупки указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса в их общую долевую собственность. Порядок осуществления преимущественного права покупки указанного имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса и срок, в течение которого собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса могут воспользоваться таким правом, определяются в

соответствии с порядком, установленным гражданским законодательством при продаже доли в праве общей собственности.

8. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса вправе требовать устранения нарушения их прав собственниками указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, в том числе в случае использования указанного имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса не по назначению.

9. В случае возмездной передачи указанного в части 1 настоящей статьи имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса вправе требовать от нового собственника указанного имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса сохранения условий ранее заключенного соглашения до истечения срока его действия.

10. При недостижении согласия по условиям соглашения о пользовании указанным в части 1 настоящей статьи имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса условия соглашения определяются судом по требованию собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса или

собственников имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса.

Статья 10. **Осуществление прав на имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса**

1. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса совместно владеют и пользуются имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, в соответствии с его назначением, а также в установленных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами пределах распоряжаются указанным имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса.

2. Распоряжение имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящей статьей.

3. Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющееся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, пригодное для самостоятельного использования, может быть передано

во владение и (или) в пользование собственнику земельного участка в границах территории жилого комплекса или иному лицу по решению общего собрания собственников земельных участков, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, принятому не менее чем двумя третями голосов указанных собственников земельных участков, на условиях, определенных этим решением, если данная передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников земельных участков в границах такой территории.

4. Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющееся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, водоснабжении, водоотведении, по решению общего собрания собственников земельных участков, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, принятому не менее чем двумя третями голосов указанных собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, может быть передано в аренду или безвозмездное пользование организациям,

осуществляющим электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, на условиях, определенных этим решением, если данная передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

5. Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса, указанное в части 4 настоящей статьи, по единогласному решению общего собрания собственников земельных участков, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, может быть передано в собственность организациям, осуществляющим электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, на условиях, определенных этим решением, если данная передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

6. Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса, указанное в частях 4 и 5 настоящей статьи, может быть передано в собственность, аренду или безвозмездное пользование организациям, осуществляющим электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, при условии его дальнейшего использования для удовлетворения общих потребностей

собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

7. Собственники земельных участков, которым имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса принадлежит на праве собственности, вправе безвозмездно передать указанное имущество общего назначения собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса в их общую долевую собственность пропорционально размеру площади принадлежащих им земельных участков с их согласия, выраженного посредством принятия единогласного решения общим собранием собственников земельных участков.

Статья 11. **Пользование жилыми домами и (или) земельными участками в границах территории жилого комплекса**

1. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса, жилых домов, имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, лица, которым жилые дома и (или) земельные участки в границах территории жилого комплекса предоставлены во владение и (или) в пользование, при осуществлении принадлежащих им прав должны поддерживать принадлежащее им имущество в надлежащем состоянии, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования и ограничения, установленные законодательством

Российской Федерации, а также исполнять решения собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, принятые ими в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы земельные участки общего назначения, которые в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом планировки территории жилого комплекса предназначены для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в проходе и проезде. Никто не вправе чинить препятствия лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в использовании указанных в настоящей части земельных участков общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам.

Статья 12. **Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса**

1. Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом

собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, должно обеспечивать надлежащее содержание указанного имущества общего назначения.

2. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса принимают решения по вопросам, связанным с владением, пользованием, распоряжением и управлением имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом таких собственников, на общем собрании собственников земельных участков, которым указанное имущество общего назначения принадлежит на праве общей долевой собственности, решения которого принимаются и оформляются в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством для принятия решений собраниями участников гражданско-правовых сообществ и настоящим Федеральным законом.

3. Решение общего собрания собственников земельных участков по вопросам, указанным в части 2 настоящей статьи, является обязательным для всех собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

4. Собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса осуществляют управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся

общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, следующими способами:

1) непосредственное управление собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса;

2) управление товариществом собственников недвижимости;

3) управление юридическими лицами независимо от организационно-правовых форм или индивидуальными предпринимателями по договору управления (далее – управляющая организация).

5. Решение о выборе способа управления имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, принимается на общем собрании собственников земельных участков, которым указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, большинством не менее трех четвертей голосов от общего числа голосов таких собственников. Выбранный способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

6. Управление имуществом общего назначения, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах

территории жилого комплекса, может осуществлять только одно товарищество собственников недвижимости или только одна управляющая организация.

7. В случае, если в течение трех месяцев с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса в отношении имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющегося общим имуществом собственников земельных участков, не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, признается, что в отношении указанного имущества общего назначения осуществляется непосредственное управление.

8. Созданные до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и (или) для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, юридические лица осуществляют свою деятельность после указанной даты в границах территории жилого комплекса в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, установленных

настоящим Федеральным законом, до даты реализации собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса способа управления имуществом общего назначения или до даты ликвидации данных юридических лиц по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Статья 13. Непосредственное управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса

При непосредственном управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту указанного имущества общего назначения с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса заключают на основании решений общего собрания собственников земельных участков, которым имущество общего назначения принадлежит на праве общей долевой собственности. При этом все указанные собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым имущество общего назначения принадлежит на праве общей долевой

собственности, выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Статья 14. **Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, товариществом собственников недвижимости**

1. В целях совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, совместного управления указанным имуществом общего назначения и обеспечения его содержания и сохранения создается товарищество собственников недвижимости (далее также – товарищество).

2. Создание товарищества и его деятельность осуществляются в соответствии с гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. Решение о создании товарищества принимается собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса на общем собрании собственников земельных участков, которым имущество, указанное в части 1 настоящей статьи, принадлежит на праве общей долевой собственности. Решения о

создании товарищества и об утверждении устава товарищества считаются принятыми, если за них единогласно проголосовали указанные собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса.

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

Статья 15. Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, управляющей организацией

1. Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, может осуществляться управляющей организацией на основании договора управления, который заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников земельных участков, которым указанное имущество общего назначения принадлежит на праве общей долевой собственности. Каждый собственник земельного участка в границах территории жилого комплекса самостоятельно исполняет обязанности по договору

управления и не отвечает по обязательствам других собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса.

2. При управлении управляющей организацией имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, являющимся общим имуществом собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, она несет ответственность перед собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанное имущество общего назначения принадлежит на праве общей долевой собственности, за оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту указанного имущества общего назначения в целях обеспечения его надлежащего содержания и сохранения, в том числе надлежащего технического состояния объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур, иных объектов, относящихся к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащему собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса на праве общей долевой собственности. Управляющая организация также вправе осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления указанным имуществом общего назначения в границах территории

жилого комплекса, определенных решением общего собрания собственников земельных участков.

3. В договоре управления должны быть указаны:

1) состав имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, в отношении которого будет осуществляться управление, и границы территории жилого комплекса;

2) перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и сохранения указанного имущества, а также порядок изменения такого перечня;

3) порядок определения цены договора управления, размера платы за оказание услуг и (или) выполнение работ по договору управления, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;

5) срок действия договора управления, который должен составлять не более трех лет.

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

Статья 16. **Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащим на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса**

1. Управление имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащим на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, осуществляется такими собственниками земельных участков общего назначения в границах территории жилого комплекса непосредственно по своему усмотрению, если это не нарушает прав и законных интересов других собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

2. При непосредственном управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса, принадлежащим на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, такие собственники земельных участков в границах территории жилого

комплекса заключают договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту указанного имущества общего назначения с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Статья 17. **О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 23, ст. 3296; № 27, ст. 4248, 4284; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766; 2018, № 32, ст. 5131, 5134; № 53, ст. 8464; 2019, № 18, ст. 2200; № 29, ст. 3861; № 30, ст. 4150; 2020, № 22, ст. 3383; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 45; № 29, ст. 5233, 5238, 5317; № 52, ст. 9376; 2023, № 12, ст. 1879; № 31, ст. 5764; № 32, ст. 6170; 2024, № 48, ст. 7199, 7210; 2025, № 51, ст. 7997) следующие изменения:

1) пункт 3 части 2 статьи 7 после слов «границах населенных пунктов,» дополнить словами «границах территорий жилых комплексов,»;

2) часть 1 статьи 42 дополнить предложением следующего содержания: «Государственная регистрация перехода права на земельный участок в границах территории жилого комплекса, предназначенный для размещения жилого дома или дома

блокированной застройки, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на общее имущество собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса.».

Статья 18. **Вступление в силу настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2028 года.

Президент
Российской Федерации