

Стенограмма парламентских слушаний на тему
«Вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов»
2 июля 2025 года

В.В. ЯКУШЕВ

Добрый день, уважаемые коллеги! Начинаем нашу работу. Проводим парламентские слушания на тему "Вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов".

Аудитория у нас подготовленная. Поэтому, коллеги, попрошу, как у нас уже принято на наших парламентских слушаниях, максимально по делу, без описания, без фабулы проблематики – конкретные предложения. Договорились? Чтобы и друг другу не надоест, и на мажорной ноте быстро все обсудить, и довольными, надеюсь, друг другом разойтись. Поэтому просьба сосредоточиться на конкретных предложениях.

Очень коротко напомним предысторию этого вопроса. Вы знаете, что в декабре 2021 года Конституционный Суд принял определение, решение и говорит о том, что как раз в вопросах управления комплексами индивидуальных жилых домов есть достаточно серьезные проблемы. С того момента должна была быть проделана определенная работа, и в рамках тех регламентов, которые есть, Минстроем был внесен законопроект и в первом чтении был принят. И на сегодняшний день ситуация у нас заморожена. Я думаю, что сегодня Ирек Энварович нам расскажет, что в этом отношении происходит, какие поправки к данному законопроекту на сегодняшний день есть.

И плюс к тому в материалах есть предложения комитетов Государственной Думы, которые высказали свои позиции по этому вопросу. Позиции достаточно противоречивые, поэтому законопроект, видимо, и не получил поддержки в течение такого длительного промежутка времени.

Но отвечать нам на эти вопросы надо. Тем более что Конституционный Суд обозначил проблему, ориентируя на необходимость законодательного решения, и сделал выводы относительно того, какие принципы должны быть отражены в сформированной правовой конструкции закона. Поэтому суд не исключил возможности нахождения имущества общего пользования в собственности третьих лиц, а не только в общедолевой собственности собственников земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов. И в таких ситуациях, по мнению высшего судебного органа конституционного контроля страны, обязательно установление законодателем правового режима и критериев определения такого имущества, порядка и условий взимания платы за его содержание и критериев, на основе которых будут определяться состав и размер такой платы.

Вопросы предельно ясно сформулированы. Поэтому мы с вами сегодня в рамках наших парламентских слушаний как раз поищем ответы на эти вопросы, постараемся найти как раз и сформировать механизмы такого управления и ответить на те вопросы, которые были сформулированы в качестве задачи в акте Конституционного Суда.

Обсуждений было уже много, площадок было много, на площадке Государственной Думы, учитывая, что этот законопроект уже достаточно длительный период времени там находится, позиций тоже много. Поэтому давайте сегодня всё это обсудим и постараемся, естественно, по всем этим вопросам найти какие-то точки соприкосновения.

Андрей Анатольевич, пожалуйста.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо.

Уважаемые Владимир Владимирович, Ирек Энварович, коллеги! Комплексный подход к индивидуальному жилищному строительству дает возможность застройщикам реализовывать различные типы проектов, учитывая потребности и предпочтения граждан. Правительственным законопроектом предлагается закрепить единый порядок управления общим имуществом в таких жилых комплексах. Но до настоящего сохраняются спорные моменты, требующие своевременной проработки и урегулирования с целью дальнейшей корректировки законопроекта.

В рамках подготовки к парламентским слушаниям наш комитет провел большую работу с субъектами Федерации. Мы проанализировали информацию, поступившую из 60 субъектов Федерации, и детально проработали каждое предложение. Я остановлюсь на некоторых.

В целом анализ поступившей информации показывает, что регионами законопроект поддерживается, они заинтересованы в его принятии. Ряд регионов, например Московская и Самарская области, представил конкретные предложения по доработке проекта и внесению корреспондирующих изменений в смежное законодательство. Все поступившие предложения мы учли в нашем проекте рекомендаций, он размещен на наших информационных ресурсах.

Хотел бы выделить три блока вопросов, которые особо отмечаются субъектами Федерации.

Свердловская, Самарская, Ярославская области, Красноярский край отмечают, что законопроект в полной мере не решает проблемы зависимости собственников долевого имущества МЖК от частных собственников имущества, предназначенного для удовлетворения общих потребностей. Предлагается закрепить в проекте конкретный перечень такого частного имущества, наличие

которого допускается в рамках жилого комплекса, порядок передачи части имущества в долевую собственность, а также порядок определения расходов долевых собственников, подлежащих возмещению частными собственниками. Это первое.

Второе. Камчатским, Краснодарским, Ставропольским краями, Ульяновской, Тульской, Нижегородской областями отмечается необходимость проработки вопроса об установлении требований к управляющим организациям. Если исходить из аналогии с положениями жилищного законодательства, то деятельность по управлению МКД подлежит лицензированию, за их деятельностью осуществляется соответствующий контроль.

Третий блок вопросов касается конкретизации порядка дальнейшего управления общим имуществом МЖК в тех случаях, когда собственниками не выбран или не реализован один из возможных способов управления таким общим имуществом, то есть ТСЖ или управляющая компания. Ярославская, Свердловская области, Ставропольский край обращают внимание на то, что здесь следует определить полномочия органов государственной власти субъектов, органов местного самоуправления в сфере функционирования МЖК.

Коллеги, от регионов поступило достаточно много предложений помимо мной озвученных. И, как сказал, Владимир Владимирович, мы с коллегами из Государственной Думы, Минстроем и ведомствами готовы активно взаимодействовать по данному законопроекту и, конечно, совместно отрабатывать все предложения. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Андрей Анатольевич.

Сергей Александрович, пожалуйста.

С.А. ПАХОМОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Мы действительно достаточно давно с этим законопроектом работаем. Я напомню, что речь в постановлении Конституционного Суда шла не непосредственно об управлении поселками, а о необходимости решения земельно-имущественных отношений между собственниками земельных участков в составе существующих и вновь строящихся коттеджных поселков. Но мы по ходу дела и с коллегами из регионов, и с коллегами из Минстроя приняли решение чуть расширить этот законопроект и в целом попытаться урегулировать существующую проблему взаимоотношений внутри так называемых коттеджных поселков. И именно поэтому работа, скажем так, слегка затянулась. Но на сегодняшний день (я думаю, Ирек Энварович чуть более подробно скажет об этом, все-таки это, коллеги, профильное министерство) мы совместно (спасибо коллегам из Московской области, коллегам из Москвы, которые с нами работали) подготовили рабочий, пригодный для обсуждения и для споров вариант документа ко второму чтению, направили его коллегам в правовое управление администрации президента. Ждем на него ответ. И там, на наш взгляд, большинство вопросов урегулированы. Я повторяться не буду, но при всем при этом я все-таки должен сказать о нескольких вопросах, которые мы там не очень четко, по крайней мере на наш взгляд, отрегулировали и над которыми нам еще придется поработать вместе.

Первое – это сама территория коттеджного поселка, в целом каким образом осуществлять нам образование такой территории и установление ее границ. Это самостоятельный объект правового регулирования, и квалифицирующими признаками территории коттеджного поселка по общему правилу должны являться состав его земельных участков, площадь поселка, границы территории. Должны быть предусмотрены различные способы определения территории

поселка как в соответствии с земельным законодательством, так и в соответствии с градостроительным законодательством. Но вот здесь полагаем, что целесообразно было бы принять во внимание местоположение земельных участков, определить виды разрешенного использования, допускающие создание так называемых коттеджных поселков, расположены ли они уже в границах населенного пункта или за его границами. Что касается земель сельхозназначения, нам тоже неплохо было бы более четко с этим вопросом определиться, есть ли там ограничения, предусмотренные земельным законодательством или законодательством о градостроительной деятельности.

Второй важный вопрос — это цель создания коттеджного поселка, это новая застройка или уже фактически сложившаяся застройка. Здесь тоже в дальнейшем в зависимости от принятого решения могут быть нюансы.

Земельно-имущественные отношения, связанные с функционированием территории. При выборе модели правового регулирования, конечно, принималось во внимание, что общее имущество собственников хотя и объединено общей территорией, но это не конструкция единого здания многоквартирного дома, и оно не всегда связано фактически и не всегда связано технологически тоже. Это тоже существенный нюанс. И каждый собственник земельного участка, в составе даже коттеджного поселка, может иметь автономные инженерные системы, например. Поэтому мы считаем, что еще в законопроекте нам следует более четко определить имущество, которое все-таки предполагается для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании (или образовании) именно недвижимых вещей.

Также полагаем, что состав имущества в коттеджном поселке, которое в обязательном порядке должно быть отнесено именно к

общему имуществу, должен быть определен непосредственно законом, а не подзаконными актами. На наш взгляд, это важно. И это имущество необходимо указывать в договорах купли-продажи сразу при приобретении гражданами земельных участков в составе коттеджных поселков. И, естественно, вместе с этим гражданин приобретет и обязанность содержать его, и определенную ответственность.

Полагаем, что в данном случае обязательно речь должна идти об имуществе, которое позволяет обеспечить доступ к имуществу гражданина в составе поселка, и безопасном его использовании. Это тоже обязательно. Это, на наш взгляд, в первую очередь, конечно, проезды, проходы, территории противопожарных разрывов, пожарные водоемы и все, что с этим связано.

Иное имущество, в том числе инженерная, иная инфраструктура, статус общего имущества тоже может получить, но для этого мы должны описать конкретные случаи, например, если это определено проектной документацией в целом при создании поселка или если такое имущество создается по решению собственников.

Также вопрос содержания и эксплуатации общего имущества. Сегодня у нас гражданское законодательство уже регулирует этот вопрос при создании товариществ собственников недвижимости. Мы такой закон уже приняли. И также там прописаны особенности управления им. И здесь, мы считаем, дополнительного регулирования не требуется.

Но вот что касается вопроса, всегда ли необходимы создание такого товарищества и закрепление за ним общего имущества, здесь до сих пор у нас идут споры. И, я думаю, может быть, в рамках сегодняшней дискуссии мы ответ найдем.

Переходные положения (я имею в виду, с распространением на уже действующие) – это, наверное, один из самых сложных вопросов, но останавливаться не буду. Как правильно сказал Владимир Владимирович, все люди, в общем-то, в это погружены.

Но в любом случае текст для работы у нас уже есть. Предлагаем отталкиваться от него. И к дальнейшей доработке совместными усилиями – двумя комитетами и коллегами из Минстроя – мы тоже готовы. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Сергей Александрович.

Ирек Энварович, пожалуйста.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Спасибо.

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Уже во вступительной части были отмечены основные положения, тоже остановлюсь только на некоторых моментах.

Отмечу, что текст законопроекта, который внесен уже и подготовлен ко второму чтению, строится не на жилищном законодательстве, а на нормах гражданского законодательства, как это было указано в постановлении Конституционного Суда. Основываясь на этом, предлагается решение: границы малоэтажных жилищных комплексов (МЖК) – это границы общей территории по внешним границам земельных участков. При этом считаем, что, исходя из анализа существующих коттеджных поселков, речь должна идти о совокупности 10 земельных участков и более. Решение об отнесении поселка к МЖК фиксируется Росреестром в ЕГРН.

Также остановлюсь на ключевых аспектах, направленных на исполнение постановления Конституционного Суда.

В части определения состава и размера платы за пользование общим имуществом считаем, что вопросы должны быть определены

общим собранием собственников. При этом законопроектом формируется полномочие регионов: в случае, когда соглашение не достигнуто, законом субъекта может быть установлен порядок определения предельно допустимых размеров платы или платы за пользование общим имуществом в этих комплексах.

Пользование общим имуществом, принадлежащим третьим лицам, будет осуществляться за плату по соглашению сторон. При этом даже если субъектом будут установлены предельные параметры, а собственники не смогут договориться о лимите, то плата за пользование будет определяться судом.

Законопроект устанавливает, что решение общего собрания собственников о выборе способа управления, о размерах расходов на содержание и платы за пользование общим имуществом будет являться обязательным. При этом доля в праве общей собственности на общее имущество, размер платежей будут определяться пропорционально площади земельного участка к общей площади территории МЖК.

В части организационно-правового механизма приобретения и управления общим имуществом законопроектом введены положения о том, что до заключения договора купли-продажи покупатель вправе получить информацию обо всех решениях, которые приняты общим собранием собственников, в противном случае договор может быть признан судом недействительным.

Дополнительно законопроект предусматривает возможности, связанные с полномочиями региона по контролю за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников недвижимости, а также полномочиями по проведению открытого конкурса по выбору управляющих компаний, в случае если собственники не пришли к договоренности. Также устанавливается возможность передачи за плату объектов инженерно-технической

инфраструктуры, опять-таки по решению собрания, в собственность ресурсоснабжающих организаций.

Одновременно в Земельном кодексе закрепляется возможность передачи собственникам МЖК в аренду или в собственность объектов недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, без торгов.

Таким образом, все поселки, построенные после принятия закона, будут работать в соответствующем режиме. Что касается тех поселков, которые сегодня уже есть, в случае единогласного решения собственники могут также перейти в соответствующую правовую форму. В случае если решение отсутствует, тогда идут через суд. При этом по существующим в настоящее время садовым товариществам порядок изменения статуса на МЖК возможно урегулировать в соответствующем отраслевом законе.

Конечно, поселки имеют разные условия, в том числе и климатические, разные объекты – отсюда и позиции субъектов по этому вопросу разные, разные подходы.

С учетом этого считаем, что совокупность ключевых моментов, отраженных в постановлении Конституционного Суда, необходимо определить в законопроекте, а также с учетом правоприменительной практики смотреть на необходимость его дальнейшей доработки. Благодарю за внимание. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ирек Энварович.

Коллеги, так как прозвучали уже новеллы, будем так говорить, нового законопроекта, я бы предложил, чтобы перейти к дискуссии, может быть, для уточнения, если кто-то что-то не понял из материалов, сейчас задать вопросы Иреку Энваровичу. С нами работают статс-секретарь, руководитель департамента.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Бутовецкий может тоже прокомментировать.

В.В. ЯКУШЕВ

Ну, давайте тогда Алексей Игоревич прокомментирует.

И, коллеги, подумайте, если кто-то что-то недопонял, можно будет задать вопросы и уточнить какие-то детали, а после этого начинаем обсуждать. Это, мне кажется, более правильной историей будет.

Пожалуйста, Алексей Игоревич. Вот какова Ваша позиция, особенно по поводу границ, внешних границ земельных участков и так далее, совпадает, не совпадает? Я думаю, законопроект наверняка до Вас дошел уже. Пожалуйста.

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Спасибо.

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые сенаторы, присутствующие! Позволю себе несколько слов сначала общего характера. Конечно, очень хорошо, что мы обсуждаем законопроект в условиях, когда мы уже определились с концепцией, потому что у нас уже есть принятые в 2023 году поправки в Гражданский кодекс, слава Богу. Это большая победа законодателей. Благодаря работе и поддержке обеих палат парламента совместно с федеральными органами мы наконец в Гражданском кодексе закрепили общие подходы и уже концепции не обсуждаем, хотя у нас есть закон о садовых участках, где мы это обсуждали, о гаражах, где мы опять это обсуждали. Теперь в Гражданском кодексе зафиксировано, что у нас разрешен главный вопрос: общее имущество — это, по сути, единственное, что юридически связывает этих лиц. Да, есть соседские права, какая-то общая архитектурная концепция, но именно юридически людей, которые проживают в этих поселках и являются собственниками недвижимости, связывает именно общее имущество.

И нам Гражданский кодекс говорит, что базовая модель — это общая долевая собственность. Мне кажется, отступать от этой модели не нужно, и законопроект этому принципу соответствует.

Следующий момент. Накопленные проблемы показывают, что основным спорным вопросом является то, как быть с тем, когда общее имущество не является общей долевой собственностью, но по факту как будто бы очень похоже на общее. И вот в тех поправках в Гражданский кодекс, о которых я говорю, уточняется, что, для того чтобы решить этот вопрос — как перейти от какой-то другой собственности к общей долевой, нужен специальный федеральный закон. То есть в этом законе мы должны и на этот вопрос ответить.

Какие модели есть? Первая модель совсем жесткая, как в законе о гаражах. Вот как в законе о гаражах написано? Не важно, у кого была собственность до этого, с момента вступления в силу закона имущество становится общей долевой собственностью — и всё, без всяких оговорок, исключений и так далее. Это совсем жесткая модель. Она правильная с точки зрения Гражданского кодекса, но она, скорее всего, может работать только в отношении гаражей, потому что в отношении гаражей вообще никто ничего не оформлял никогда, никакой собственности там не было. Мы анализировали это детально по каждому региону, для этого принимали гаражную амнистию. И вот там эта модель прошла достаточно безболезненно.

Здесь, я думаю, мы не можем точно так же сказать: независимо от того, у кого была собственность на имущество, которое обладает признаками общего, давайте просто у них заберем в силу закона — и всё. Потому что очевидно, что все-таки коттеджные поселки — это не гаражи, там отношения более проблемные и более распространенные. И очевидно, что если такая норма будет введена, то она в обозримом будущем станет вновь

жертвой Конституционного Суда, причем достаточно легкой. Потому что будет нарушена статья 35 Конституции, в которой сказано, что без суда нельзя принудительно прекращать право собственности одних лиц с возникновением права собственности других. Поэтому я предлагаю жесткую модель, гаражную, не использовать. Но нам все-таки нужно прийти к целевой модели.

Следующий момент. Когда люди покупали земельные участки и дома в этих поселках, все-таки, очевидно, понимали, что они право пользования или право собственности (какие-то права) на общее имущество все равно приобретают, являются они юристами или нет. Даже психологически, когда ты покупаешь в коттеджном поселке жилой дом, понятно, что ты же не на вертолете будешь прилетать на свой участок, что у тебя какие-то права (хотя бы право прохода, проезда по общей дороге) все равно должны быть.

Поэтому, мне кажется, первое, что нужно сделать в рамках законопроекта, – закрепить хотя бы такие же гарантии, какие у нас есть в отношении гаражей и садоводов, – что никто не вправе чинить препятствия (хотя не важно, чья собственность) в части прохода к своему жилому дому. Потому что (по крайней мере то, что мы видим из жалоб) люди нам пишут, что на въезде – шлагбаум, стоит вооруженная охрана и им говорят: "Вы когда-то 5 копеек не заплатили, поэтому мы вас сейчас не пустим никуда". А это их недвижимое имущество, то есть нужно же как-то пройти туда. Вот этими базовыми нормами я бы предложил дополнить законопроект.

В целом, конечно, спасибо большое коллегам из Минстроя, Государственной Думы и Совета Федерации за то, что у нас есть действительно рабочий текст, который нужно, может быть, в какой-то части доработать, но в целом, концептуально Росреестр его поддерживает.

Теперь конкретные предложения по тексту.

Первое. Я бы предложил, чтобы мы не допустили ситуации, когда у нас в двух разных законах есть два разных определения одного и того же. Вот мы сейчас предлагаем в этом законе закрепить понятие малоэтажного комплекса, но у нас понятие малоэтажного комплекса и в законе № 214 есть и они различаются между собой. Очевидно, что с точки зрения законодателя это неправильно: одни и те же вещи должны называться одинаково, если нет какой-то разницы. Поэтому мое предложение: наверное, в законе № 214 тогда нужно эту норму признать утратившей силу, чтобы у нас в законодательстве было одно понятие малоэтажного комплекса. Это первое.

Второе. Предлагаю исключить из законопроекта садовые дома. Все-таки у садоводов есть свой закон.

Вот эти нормы, которые в законопроекте, наверное, с точки зрения подходов правильные. Но опять же когда у нас два закона об одном и том же, то есть закон о садоводах, о садовых домах, и есть закон о малоэтажных комплексах и тоже о садовых домах, то, наверное, нужно каким-то одним законом обойтись.

Следующее из концептуально важного. Предлагается предусмотреть полномочие региона (это статья 6 законопроекта), что регион может вмешаться в ситуацию, когда собственники недвижимости и ресурсоснабжающая организация не договорились по цене, то есть когда это имущество может быть передано в собственность ресурсоснабжающей организации, но два частных лица не договорились по цене. И здесь регион говорит: "Ну, если вы не договорились, я вам сейчас скажу, какой должна быть цена". Но, извините, это обычная купля-продажа. По Гражданскому кодексу, когда одно лицо обязуется передать другому за плату — это обычная купля-продажа. И как регион здесь может вмешиваться и говорить

"вы не договорились, я вам сейчас скажу, за сколько одно частное лицо будет продавать другому частному лицу"?

Поэтому очевидно, что этот подход, скорее всего, тоже конституционный тест не пройдет. И я бы предложил, если мы хотим перейти к модели общедолевой собственности, все-таки использовать действующие положения Гражданского кодекса, сказать, что в этом случае заключение договора купли-продажи является обязательным, — и тогда у нас статья 445 Гражданского кодекса говорит, как стороны договариваются по цене, по условиям, по срокам передачи. Но это право частной собственности и отношения двух лиц. В этой части я бы тоже предложил доработать.

И последнее (то, что Сергей Александрович отметил). При приобретении такого имущества продавец в договоре должен не только сообщить покупателю о принятых решениях, но и сказать: "Покупатель, смотри, ты покупаешь у меня не только объект, но и право собственности, пользования", то есть перечислить, какие гарантии у покупателя будут после приобретения. Сейчас написано, что одно лицо должно другое проинформировать отдельно как-то. Но лучше это сделать в договоре — будет документ, на который можно ссылаться. И тогда, если покупатель был обманут, он придет к продавцу и скажет: "Вот есть статьи 178 и 179 Гражданского кодекса, там написано, что сделка, заключенная под влиянием заблуждения или обмана, недействительная. Давай деньги обратно, я такое не покупал, где мне нельзя проходить на свой земельный участок". То есть эти нормы я бы предложил доработать.

И последнее. Предлагается внести поправки в Земельный кодекс, статью 39.5, что муниципалитет должен передать земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в общую долевую собственность. По крайней мере для граждан это неудобно. То есть нужно всем собраться, провести

общее собрание, кого-то уполномочить обратиться в муниципалитет. Зачем мы это будем делать, когда у нас уже, например, по многоквартирным домам отработана эта схема? И мы сейчас по садоводам такое делаем. Давайте сделаем проще – воспользуемся положениями Гражданского кодекса и скажем, что с момента того, как имущество описано, если оно не ограничено в обороте, автоматически возникает право долевой собственности. Ну, в МКД 20 лет это работает. Нормальная история. То есть не надо мучить людей, не надо платить госпошину, не надо проводить эти бесконечные общие собрания. Люди описали и четко понимают: всё, право возникло.

И в завершение о ЕГРН. Мы готовы, наверное, сведения вносить в ЕГРН. Наверное, это будет для всех заинтересованных лиц удобно, но нам нужен донор, нам нужен тот, от кого мы будем эти сведения получать. Мы просто так не можем – вот у нас будет сидеть регистратор... То есть Росреестр же работает, принимая данные от всех органов. Пример: генплан утвердили – нам принесли границы населенных пунктов, ПЗЗ утвердили – нам принесли границы территориальных зон. То есть здесь должно быть чье-то решение, от кого мы это возьмем. Это вопрос технический, но он тем не менее важный. Это может быть регион, муниципалитет, это могут быть сами собственники. Здесь мы под любое законодательное решение подстроимся, но важно, кто источник информации.

Так, в целом, естественно, законопроект поддерживаем. Спасибо всем, кто принял участие. Готовы принять участие в доработке. Думаю, что можем в ближайшее время законопроект доработать и принять его даже в эту, весеннюю, сессию. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Коллеги, есть вопросы к Иреку Энваровичу, Алексею Игоревичу?

Пожалуйста, Олег Евгеньевич.

О.Е. ГОЛОВ

Спасибо, Владимир Владимирович.

Ирек Энварович, у меня такой вопрос. В малых городах ИЖС – это большая часть всей застройки. Есть МКД, но их очень мало, больше всего ИЖС. Плюс ко всему выделялись земельные участки для строительства определенным категориям граждан – многодетным, малоимущим и так далее. Вот как здесь быть? Потому что сейчас дороги, сети водоснабжения, газоснабжения находятся на балансе муниципалитетов, границы нигде не определены, там целые микрорайоны. Управляющая компания как будет создаваться – должна создаваться муниципалитетом в таком случае? Или же все-таки все собственники малоэтажного жилья должны собраться микрорайоном и определиться?

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Этот законопроект как раз и предусматривает создание такого комплекса – МЖК или несоздание, то есть можно же не создавать, остаться в прежнем праве. Поэтому создаешь – и начинаешь работать уже по этому закону. И в этом случае общая долевая собственность возникает.

О.Е. ГОЛОВ

А если не создаешь, все это остается на плечах муниципалитета. И тогда у нас двойственность получается, что жители многоквартирного дома несут...

В.В. ЯКУШЕВ

Олег Евгеньевич, коллеги, это уже...

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Это другой закон уже.

В.В. ЯКУШЕВ

Мы сейчас уйдем с вами в дебри, и у нас получится пресс-конференция руководителя Минстроя. Мы с вами обсуждаем вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов. Принято решение... Ты приобрел определенную собственность в этом комплексе индивидуальных жилых домов, попал под правовое регулирование этого закона — вот эту ситуацию мы сейчас обсуждаем. Прошу сосредоточиться, коллеги, только на этом вопросе. Это вопрос наших парламентских слушаний. Остальные вопросы — на других площадках.

С.А. ПАХОМОВ

Можно я добавлю, Владимир Владимирович?

Коллеги, еще раз, смотрите, что мы хотим сегодня сделать. Мы хотим дать право людям определиться, тем, кто хочет, это если упростить, а для тех, кто не определился, ввести достаточно четкое, понятное регулирование.

Но вот на вопрос (я прошу прощения, Владимир Владимирович) я все-таки отвечу. Не надо регионы выводить из-под необходимости работать, трудиться и принимать решения. Когда глава выдает разрешение застроить поле, условно говоря, не коттеджным поселком, а просто отдельными участками — ну, хорошо, значит, он должен быть готов к тому, что ему потом придется это регулировать, рано или поздно получить дороги, школу построить за средства муниципального или регионального бюджета и так далее. Но это решение — на месте, мы с федерального уровня не сможем всё отрегулировать. Но надо дать право, возможность людям приоритетно принять решение цивилизованно жить, либо, если они этого не сделали, региону принять решение за них, либо, если никто не хочет, — пожалуйста, живите как есть, но тогда вопросов не задавайте.

В.В. ЯКУШЕВ

Пожалуйста, вопросы еще.

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Можно?

В.В. ЯКУШЕВ

Пожалуйста.

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Коллеги, у нас всех на руках проект решения, полностью его поддерживаю.

Единственное, по пункту 1, где речь идет о содержании общего имущества в жилом комплексе, я бы здесь, может быть, добавил момент, связанный с отдельным видом тарифов на содержание таких комплексов, потому что действительно на сегодня среди граждан...

В.В. ЯКУШЕВ

Какой пункт?

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Страница 6, пятый абзац сверху. Вот здесь разговор идет о дополнении перечня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников МЖК, вопросами установления размеров платы собственников земельных участков за содержание общего имущества. Очевидно, что у нас появятся тарифы на содержание 1 метра общей территории, появятся тарифы в части освещения, если какие-то общие моменты, и коммунальные тарифы. Я бы предложил просто это вывести отдельно, в отдельный вид тарифов. Почему? Потому что сегодня у граждан иногда есть иллюзия, что проживание в жилом комплексе будет стоить дешевле, чем проживание в квартире. И люди, которые идут на приобретение подобного рода жилья, должны понимать, что это не дешевле, а

иногда и дороже. Потому что содержание территории на одного человека...

В.В. ЯКУШЕВ

Я ни одного человека с такой иллюзией не встречал. Все знают сегодня: индивидуальный жилой дом — это в разы дороже, причем это бесконечный ремонт.

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Да-да.

В.В. ЯКУШЕВ

Поэтому, если Вы таких людей встречали...

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Встречал на приеме граждан, которые говорят: "А что это вы у нас дороги не чистите? Где у нас тут освещение?" — и так далее.

Я бы предложил этот момент сделать отдельным видом тарифов, чтобы граждане понимали, что это тарифы отдельные — содержание МКД.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Александр Геннадьевич, спасибо за предложение. Предлагаю после этого зайти, мы обсудим отдельно в хорошем смысле. Ладно?

А.Г. ВЫСОКИНСКИЙ

Хорошо.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Потому что нужно будет конкретизировать. Пока не очень понятно. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Коллеги, давайте по процедуре все-таки.

Прозвучала концепция изменений в тот законопроект, который в 2022 году был принят в первом чтении. Выступили представитель Минстроя и Алексей Игоревич. Вопросы еще у кого-то озвученной концепции есть или нет? Или все понятно? Чтобы мы

дальше двинулись тогда, обсуждая предложения других выступающих. Всем все понятно? Вопросов нет. Отлично.

Двигаемся дальше по нашей повестке.

Пожалуйста, Медведева Елена Анатольевна.

Е.А. МЕДВЕДЕВА

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники сегодняшних парламентских слушаний! Мы, Минэнерго, в целом концепцию поддерживаем.

Единственное, я продолжу тезис Алексея Игоревича о том, что, если не достигнуто соглашение, заключаемое с ресурсоснабжающей организацией, именно о передаче в собственность, регион определяет плату. В части электросетевого хозяйства мы, конечно, не можем с этим согласиться по следующим причинам. И мы, и ФАС одинаково относимся к тому, что источником финансирования приобретения такой собственности являются, по сути, два источника – это либо действующий тариф, либо предпринимательская прибыль, дополнительная, скажем, прибыль, которая возникает у наших территориальных сетевых организаций.

Соответственно, тарифный орган не будет вмешиваться в этот вопрос – достижения договоренности ровно по следующим причинам. Первая – наша позиция такова, что потребитель за создание одних и тех же сетей дважды платить не должен, поэтому источник в виде тарифа будет исключен, то есть такое приобретение не может быть включено в тариф. Остается второй источник – в виде предпринимательской прибыли. Соответственно, это хозяйственная деятельность и, если можно сказать, третье лицо, которое самостоятельно своей прибылью распоряжается, и должны достигаться эти договоренности между двумя лицами. Но тут же Алексей Игоревич предложил концепцию сделать эту куплю-продажу

обязательной, с которой мы тоже не можем согласиться ровно по этим причинам.

Поэтому у нас есть альтернативное предложение. С прошлого года у нас действуют изменения, внесенные в закон "Об электроэнергетике", которые вводят институт системообразующих территориальных сетевых организаций. Им уже предусмотрен механизм так называемого безвозмездного пользования электросетевыми объектами, то есть системообразующая территориальная сетевая организация обязана эксплуатировать определенные чужие, скажем так, сети, но безвозмездно, пока собственник этих сетей не решит или не договорится, как ими распорядиться — продать, отдать кому-то другому в аренду и так далее. Мы предлагаем тогда в этом случае так же, что, если собственниками не достигнуто коммерческое соглашение с какой-либо из ТСО, в целях повышения надежности, обеспечения надежного энергоснабжения как раз таки по такому же механизму безвозмездного пользования отдавать эти сети в пользование, не в собственность (право собственности все равно останется за собственниками конкретных ИЖС, которых мы обсуждаем), отдавать в безвозмездное пользование в целях ее должной эксплуатации такой системообразующей ТСО. Как только собственники договорятся с любой другой ТСО о том, что кто-то покупает либо берет в коммерческую аренду, такой договор будет автоматически с СТСО расторгаться и, соответственно, уже в собственность они передают тому, кому это выгодно выкупить. Вот такое у нас предложение.

В остальном в целом со всей концепцией законопроекта, конечно, мы согласны и ее поддерживаем. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Елена Анатольевна.

Фирсов Тихон Михайлович, пожалуйста.

Т.М. ФИРСОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, здравствуйте! Здравствуйтесь, уважаемые коллеги! Московская область – регион номер один по коттеджным поселкам среди субъектов Российской Федерации. У нас на территории области более 3 тысяч коттеджных поселков, в том числе 937 расположены на землях ИЖС, о которых сказали, а 1700 – на землях СНТ. И здесь хотелось бы отметить, что они все-таки обладают статусом коттеджных поселков, пусть и вид у них – ведение садоводства. В этих коттеджных поселках расположено более 200 тысяч домовладений, СНТ в Московской области – более 12 860.

Здесь хотелось бы отметить, что у нас в коттеджных поселках, расположенных на землях, предназначенных для ИЖС и садоводства, объекты общего пользования, а именно дороги, въездные группы и тому подобные объекты зачастую находятся в частной собственности. Это порядка 2055 коттеджных поселков (67 процентов). Земли общего пользования в частной собственности также у управляющих компаний. Собственники таких объектов монопольно устанавливают высокие цены за их использование для жителей коттеджных поселков.

Хотел бы статистику привести. Всего за три года поступило более 3,5 тысячи жалоб по СНТ и коттеджным поселкам, связанных с платой за имущество общего пользования и управляющих компаний. И у нас более 560 исков направлено в суды, поэтому проблема для Московской области существует.

Как сказали уже коллеги выше, законопроект, который вносился Московской областью, был разработан вместе с Минстроем. Все положения, которые были обозначены, чтобы не повторяться, мы проговаривали. И очень важно отметить, что

определен предмет, определены земли общего пользования и имущество общего пользования, определен порядок формирования этого имущества и распоряжения, и также дано право субъектам определять в том числе и тарифы по содержанию этого имущества. Это немаловажно, потому что во всех субъектах есть комитеты по ценам и тарифам, которые могут регулировать эту деятельность, и субъекты могут спокойно этим вопросом заниматься.

Поэтому еще раз обращаю внимание на то, что хотелось бы уже быстрее принять этот законопроект и двигаться вперед. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Тихон Михайлович.

Анисимов Алексей Николаевич, депутат Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области. Пожалуйста.

А.Н. АНИСИМОВ

Спасибо за предоставленное слово.

Коллеги, комитет по управлению коттеджными поселками ассоциации ИЖС подготовил законопроект о внесении изменений в Гражданский кодекс, Жилищный кодекс и иные законодательные акты для регулирования отношений в коттеджных поселках. В основе нашей концепции, подхода предложение внести в главу 2 Жилищного кодекса, в статью 15, которая описывает объекты жилищных прав, наряду с понятием "многоквартирный дом" понятие "малоэтажный жилой комплекс (коттеджный поселок)" как объект жилищных прав и все регулирование в МЖК, коттеджных поселках максимально унифицировать с регулированием в МКД (у Минстроя прекрасная практика детализации всех этих вопросов, и она развивается, то есть это было бы полезно), за исключением особенностей, связанных со строительством и эксплуатацией

линейных объектов, размещенных на земле, то есть здесь от МКД могут отличаться.

Второе предложение — наделить органы местного самоуправления полномочием устанавливать границы малоэтажных жилых комплексов, как новых, так и ранее застроенных территорий ИЖС в сельской местности как коттеджными поселками, еще не оформленными юридически, так и ранее на застроенных территориях. Сейчас поднимался вопрос о том, чтобы муниципалитет мог организовывать благоустройство как по своей инициативе, так и по инициативе жителей, проживающих на той или иной территории в муниципалитетах.

Третье. После принятия обсуждаемого регулирования мы хотим попросить установить переходный период для существующих, функционирующих коттеджных поселков (мы думаем, три — пять лет), для того чтобы была отработана практика взаимодействия с муниципалитетами и закон был отработан.

Четвертое — перед вторым и третьим чтениями в Госдуме и вообще как можно чаще проводить моделирование, прогон предлагаемых норм с привлечением экспертов и организаторов успешно функционирующих коттеджных поселков.

Пятое — внести понятие МЖК в правила технического присоединения ко всем видам инженерных сетей и линейных объектов. Сейчас это понятие отсутствует, и ресурсоснабжающие организации этим пользуются, я скажу честно, недобросовестно.

Теперь пожелания. Если можно (я обращаюсь к законодателям), прошу ускорить принятие поправок к закону о газоснабжении, подготовленных депутатом Завальным. Поправки устраняют проблемы во взаимоотношениях между собственниками сетей, расположенных в частных поселках, в коттеджных поселках,

потребителями и газораспределительными организациями, и устраняют...

В.В. ЯКУШЕВ

Алексей Николаевич, давайте мы как с Вами договоримся. Вы приехали — из уважения мы берем все Ваши предложения. Просто я в самом начале сказал, что мы обсуждаем сейчас конкретный законопроект, по конкретной тематике. Поэтому мы немножко за рамки сегодняшнего обсуждения уходим. Но опять же, учитывая, что Вы приехали из Ростовской области и представляете у нас как раз сельские поселения, я так понимаю, что Вы у нас затрагиваете там много-много проблем, которые на сегодняшний день волнуют... У Вас много еще?

А.Н. АНИСИМОВ

Нет. Я закончил.

В.В. ЯКУШЕВ

Закончили. Спасибо огромное.

А.Н. АНИСИМОВ

Мне осталось слово "спасибо" сказать. *(Смех в зале.)*

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо огромное за Ваше выступление. Мы, естественно, все Ваши предложения в работу берем, обязательно дадим на них обратную реакцию и, что касается сегодняшнего обсуждения и того вопроса, который мы обсуждаем, постараемся ответить в рамках этого законопроекта на те вопросы, которые Вы задали. Но это не значит, что все остальное, что Вы озвучили, мы не берем в работу (договорились?), в том числе и относительно закона о газоснабжении, который Вы сейчас упомянули. Спасибо.

А.Н. АНИСИМОВ

Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Тучков Владимир Васильевич, вице-президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей "Российский союз строителей". Пожалуйста.

В.В. ТУЧКОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Российский союз строителей в своей работе использует практику проведения выездных заседаний правления союза строителей. И мы часто бываем в субъектах, встречаемся с коллективами, застройщиками, руководителями муниципальных образований, субъектов Федерации. В последнее время у нас были такие совещания в Ярославской, Воронежской и Рязанской областях. И последнее совещание было в Липецкой области, где мы постарались встретиться, понимая, что нам придется делать сообщение, с конкретными застройщиками, компаниями, которые на сегодняшний день управляют уже построенными комплексами и используют в своей работе в большей степени Жилищный кодекс.

Все эти сведения и информацию мы доводим до министерства. Существует общественный совет в министерстве, есть комиссия по индивидуальному жилищному строительству...

В.В. ЯКУШЕВ

Все это очень интересно, Владимир Васильевич. Я прошу по законопроекту.

В.В. ТУЧКОВ

Хорошо.

Что касается последних предложений, непосредственно задавали вопросы руководители управляющих компаний, на которые постарались ответить и их внести в наши предложения для сегодняшних слушаний.

Основные выводы. Первое – донастроить определение объектов общего пользования – дороги, канализационно-насосные

станции, линии электропередачи – и механизм их передачи в течение 18 месяцев после ввода.

Второе – сформировать главу "Голосование и собрание", прописать кворум, очно-заочную и электронную формы.

Третье – подготовить сравнительную таблицу поправок в Жилищный кодекс, Земельный кодекс, Гражданский кодекс для рабочей группы Государственной Думы.

Следующее – разработать форму распределения коммунальных ресурсов для содержания общего имущества комплекса в виде приложения к законопроекту.

Следующее – согласовать с Минэнерго и Минстроем перечень ресурсов, подлежащих обязательному включению в общий прибор учета комплекса. Подготовить типовой раздел правил проживания для включения в устав товарищества собственников недвижимости коттеджных поселков.

Следующее – согласовать формулы единого платежа за содержание жилого комплекса с Минфином и Федеральной антимонопольной службой во избежание перекрестного субсидирования.

Следующее. Минстрой разработает приложение (матрицу) – минимальный перечень работ в этом комплексе.

Подготовить типовой договор управления комплексом с учетом предложенных обязательных разделов и направить его на публичное обсуждение.

Подготовить текст и главы в фонд капитальных и резервных работ с расчетными формулами.

Это позволит сегодня более четко формулировать взаимодействие между управляющими компаниями и жильцами в индивидуальных коттеджных поселках. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Владимир Васильевич.

Краснов Михаил Александрович, вице-президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей "Союз сельских строителей".

М.А. КРАСНОВ

Уважаемые участники парламентских слушаний! Я хотел бы обратить ваше внимание на то, что проблематика сельского, или внегородского, строительства требует очень глубокого понимания этой проблематики и высокой квалификации. Те предложения, которые обсуждаются сегодня и в последнее время, касаются вопросов в основном юридических и так далее. На самом деле успешность управления комплексами индивидуальных жилых домов зависит от двух факторов. Первый фактор – это платежеспособность населения, если мы с вами говорим не о дачниках, то есть городских жителях, у которых все нормально, а о тех людях, которые там живут постоянно и должны зарабатывать и оплачивать эти услуги. И второй фактор – цена тех технологий, которые применяются сегодня массово, для того чтобы обеспечивать энергетикой, водой, теплом и так далее. Так вот до тех пор, пока все это будет разрозненным и находиться в ведении отдельных организаций, мы с вами не получим существенного снижения себестоимости этих услуг, этих работ и так далее.

Поэтому предложение Союза сельских строителей состоит в том, чтобы создать систему, которая позволяла бы контролировать и технологические, и ценовые, и экономические, и юридические параметры. Такая система в Советском Союзе существовала – Росагропромстрой. Это была гигантская организация, которая ведала всеми вопросами не только жилищного, но и производственного строительства.

Хочу обратить внимание: производственное строительство – это вторая часть того вопроса, который мы обсуждаем. Это доходность, доходы населения и способность их платить, оплачивать в том числе и управление комплексами индивидуальных жилых домов.

Поэтому хотел бы попросить уважаемых руководителей обратить особое внимание на комплексные предложения, которые мы выдвигаем для обсуждения от Союза сельских строителей России. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Михаил Александрович.

Разворотнева Светлана Викторовна, пожалуйста.

С.В. РАЗВОРОТНЕВА

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Законопроект, который мы сегодня обсуждаем, крайне востребован. Но он также чрезвычайно сложный. С этим, с его сложностью и многогранностью, был связан достаточно длительный период обсуждения. В том числе мы, как комитет, подключили к его обсуждению наш экспертный совет. И на площадке экспертного совета комитета был сформулирован ряд предложений, мы их направляли в Минстрой. Рады, что многие из них, ну, может быть, учтены, может быть, совпали. Но я бы хотела остановиться еще на нескольких, которые сегодня не прозвучали. Может быть, они будут немножко спорными, но, мне кажется, надо их обсуждать.

Мы очень рады, что мы отказались от того, чтобы использовать прямую кальку с Жилищного кодекса в части управления коттеджными поселками. И мне кажется, что у нас есть прекрасный шанс несколько даже исправить те положения, которые существуют в Жилищном кодексе. Например, процедура проведения собраний в таких комплексах: предлагается проводить их не по

принципу наличия квадратных метров и долей в составе общего имущества, а по принципу "один участок – один голос". Такая схема голосования существенно упростит принятие решений. Хотя я предвижу возражения: бремя ответственности за содержание общего имущества определяется по долям. Но такая схема существует, например, в ТСН, ТСЖ.

Мы уверены, что определенное госрегулирование расчета платы за обслуживание общедолевого имущества и аренду имущества общего пользования, не входящего в состав общедолевого, должно присутствовать, или хотя бы порядок, методика утверждения размера платы должны быть. Нельзя это отдавать на откуп общему собранию, нельзя это передавать только на решение судов, это должно быть в определенной степени госрегулирование.

В первоначальном варианте законопроекта у нас предлагается три формы управления коттеджными поселками – это непосредственное управление, через ТСН, через УК. Мы предлагаем отказаться от непосредственного управления, на самом деле его полного отсутствия. При этом в случае если на территории поселка находятся сложные технические объекты, управление общим имуществом возможно только через лицензированную УК. И, даже если жители создали ТСН, они обязаны нанять УК для исполнения этих функций – по управлению.

Хотелось бы предусмотреть безусловную возможность принятия собственниками земельных участков и зданий на общем собрании решения о переходе индивидуальных потребителей на прямые договоры с поставщиками ресурсов, не обуславливать это формой управления данным поселком.

Безусловно, мы поддерживаем идею о том, что в составе общедолевого имущества должны быть определены элементы, которые, безусловно, относятся только к общедолевому имуществу –

это дороги, проезды, входные группы, водоемы. Также в составе общедолевого имущества может быть и имущество, возникающее по другим основаниям, то есть предусмотренное проектом планировки имущества, созданное по решению собственников на их деньги (собственно, то, что сейчас и содержится в законопроекте, подготовленном Минстроем).

Наверное, самый сложный вопрос – это определение границ поселков и превращение уже существующих жилых комплексов в коттеджные поселки в соответствии с законом. Здесь решение собственников и подписание ими некоего соглашения о создании такого поселка может быть, конечно, рабочим механизмом, но, единственное, в первом варианте законопроекта у нас предполагается решение трех четвертей собственников, мы предлагаем все-таки две трети.

В этих решениях, а также в договорах купли-продажи предлагаем сделать неотъемлемой частью приложение, которое содержит полный перечень имущества общего пользования и общедолевого имущества, то есть это должно быть важной частью документа, в котором весь этот состав имущества зафиксирован.

И вот от себя лично и от моих избирателей...

В.В. ЯКУШЕВ

А где, в каком документе? В договоре купли-продажи или где?

С.В. РАЗВОРОТНЕВА

Да, в договоре купли-продажи или в решении общего собрания о создании коттеджного поселка.

И очень важным мне, конечно, кажется дать возможность принимать решения о создании коттеджных поселков жителям СНТ. Это очень важно.

В.В. ЯКУШЕВ

То есть если они примут решение перейти под это регулирование, то пожалуйста.

С.В. РАЗВОРОТНЕВА

Да.

В.В. ЯКУШЕВ

Я думаю, что мы не должны никому тут запрещать. Если они хотят попасть под этот закон, такое право у них должно быть.

Краинский Даниил Владимирович, заместитель генерального директора по правовому обеспечению публичного акционерного общества "Федеральная сетевая компания – Россети". Пожалуйста.

А.В. КОРОТЕНКО

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые члены Совета Федерации, уважаемые коллеги! Коротенко Александр Васильевич, ПАО "Россети". Разрешите?

"Россети" поддерживают закрепление в законодательстве понятия комплекса индивидуальных жилых домов и определение...

В.В. ЯКУШЕВ

Прошу прощения. Коротенко Александр Васильевич. Пожалуйста.

А.В. КОРОТЕНКО

Благодарю.

...и определение порядка управления и содержания имущества общего пользования таких комплексов. Вместе с тем хотелось бы заострить внимание на следующем.

В отношении вновь появляющихся коттеджных поселков, жилых комплексов, как нам представляется, необходимо проработать вопрос возможности подачи единой заявки на технологическое присоединение к электрическим сетям, чтобы застройщик подавал заявку сразу на весь коттеджный поселок с учетом всех объектов капстроля, которые там будут находиться. В рамках платы за

технологическое присоединение сетевая организация будет обеспечивать строительство сетевых объектов внутри коттеджного поселка до каждого домовладения и каждого объекта капстроя на этом земельном участке. Аналогичная норма с 2024 года работает по всем многоквартирным домам и по всем домам блокированной застройки. Когда ресурсники доводят непосредственно до земельного участка либо до объекта капстроя, до его границы, это позволяет обеспечить надежность и качество электроснабжения, исключает случаи возникновения бесхозных объектов на этом участке и приводит к тому, что повышается качество электроснабжения граждан.

Что касается уже существующих коттеджных поселков, которые предполагается под этот термин подвести, того (коллеги, уже было упомянуто), чтобы предусмотреть обязательство, обязанность ресурсоснабжающей организации по покупке таких объектов, следует отметить, что в настоящее время такой порядок является добровольным в рамках гражданского законодательства. Соответственно, установление обязанности по приобретению таких объектов, даже не в отношении купли-продажи, а в отношении того, что Елена Анатольевна Медведева предложила, — возможности эксплуатировать такие объекты по договору о порядке использования, не тратя деньги на приобретение таких объектов, в любом случае потребуются колоссальное финансирование: нужно будет привести эти объекты в надлежащее, нормативное состояние, потому что, как правило, они в запущенном состоянии находятся, не эксплуатировались. И, кроме того, потребуются средства на покупку потерь в этих сетях и, соответственно, эксплуатацию этих сетей. И в случае принятия решения об обязанности эксплуатации силами сетевых организаций всех (или если одномоментно это произойдет) нужно будет все эти средства учитывать при тарифном

регулировании. А в связи с тем, что у нас сейчас есть недофинансированность во многих регионах, это нужно будет обязательно учитывать.

Что касается возможности доработки этого законопроекта (либо на уровне подзаконных актов), мы готовы принять участие. Спасибо большое.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Александр Васильевич.

Стонис Светлана Юрьевна. Пожалуйста.

С.Ю. СТОНИС

Добрый день, коллеги! В рамках работы по научному исследованию именно проблемы совершенствования законодательства в сфере МЖС и ИЖС Ассоциация участников рынка малоэтажного индивидуального жилищного строительства провела достаточно серьезный анализ существующих застроек, комплексных и некомплексных, в части малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

С чем мы столкнулись? Вот мы с вами сейчас говорим о вопросах управления комплексами индивидуальных жилых домов. Вопрос только в том, чем мы будем управлять. Было бы чем управлять, потому что на сегодняшний день общее имущество действительно не обладает таким статусом.

В наших рекомендациях на странице 3 сказано, что в настоящее время ведется строительство 13 малоэтажных жилых комплексов в 10 субъектах Российской Федерации. Мы все понимаем, что строится гораздо больше, просто они не являются таковыми, то есть малоэтажными жилыми комплексами.

Что мы видим? В большинстве случаев собственник земельного участка производит раздел такого земельного участка на множество без проекта планировки территории, только лишь по

решению. При этом мы видим по конфигурации земельных участков, что, например, это дороги, подъезды, коридоры для инженерных коммуникаций, но при этом при разделе земельного участка все объекты сохраняют вид разрешенного использования от материнского и становятся объектами индивидуального жилищного строительства. То есть мы все видим, что это дороги, подъезды и так далее. И с этим проблема. То есть мы говорим, что в силу настоящего законопроекта, который станет законом, право общей долевой собственности будет возникать с момента государственной регистрации права на домовладение, но при этом мы не понимаем, как мы будем дороги делать дорогами, а не землями ИЖС, которые, по сути, не попадут в состав общего имущества.

Что мы предлагаем? Для того чтобы законопроект, который в ближайшем будущем, мы полагаем, станет законом, работал, нам необходимо следующее.

Первое – запретить раздел земельного участка, находящегося в частной собственности, при условии, что этот раздел предполагает образование более чем 10 земельных участков, без разработки проекта планировки территории и его утверждения органом местного самоуправления. В таком случае мы как раз уже решаем два вопроса: первое, мы сразу определяем в этом же проекте планировки перечень общего имущества, где будет описано, что все-таки будет попадать в общую долевую собственность; второе, мы определяем границы малоэтажного жилого комплекса, деятельность которого и управление которым впоследствии будет регулироваться нашим с вами законопроектом, который мы сегодня обсуждаем. И, третье, мы закрепим вид разрешенного использования земли и объектов общего имущества именно на стадии разработки и утверждения проекта планировки территории.

Еще у нас есть одна коллизия. Когда собственник подает документы в Росреестр (господин Бутовецкий меня здесь, я думаю, поддержит), то при разделе в межевом плане указывается опять же наследуемый вид разрешенного использования. И на сегодняшний день ни законодательство, ни автоматизированное устройство Росреестра не позволяют изменять вид разрешенного использования земли хотя бы на часть образуемых участков одновременно при разделе. И Росреестр видит, что это дорога, видит, что это подъезды, видит, что это инженерные коридоры, но при этом не может технически изменить вид. Я предлагаю все-таки это сделать и такую возможность в законе предусмотреть, параллельно в сопутствующих законах о государственной регистрации и обязать собственника при разделе земельного участка производить изменение вида разрешенного использования уже согласно ППТ. Тогда мы решаем проблему сразу общей долевой собственности и понимаем, на что возникнет у граждан эта общая долевая собственность.

Что касается существующих жилых массивов, мы именно с этим и сталкиваемся в судах, и в судах нам приходится признавать отсутствующим право собственности группы лиц или отдельного человека на земли общего пользования и на объекты общего пользования. Мы, собственно, этим и руководствуемся в судах, и суды с нами соглашаются. Поэтому по существующим объектам мы также полагаем, что необходимо провести инвентаризацию, дать возможность собственникам решить вопрос по поводу присвоения статуса малоэтажного жилого комплекса и определения перечня общего имущества. Только тогда мы развяжем руки судам, суды могут спокойно потом это право признавать отсутствующим.

То же самое по инженерным коммуникациям. Люди собирают денежные средства в качестве целевых взносов, строят объекты газового хозяйства посредством регистрации НПГ. Собственником

становится НПГ, учредителями которого являются три человека и, по сути, не имеют доступа к данным инженерным коммуникациям. Проектом планировки территории, который мы примем как императивную норму при условии, что более 10 участков образуется, мы все эти вопросы решим, в том числе и по инженерным коммуникациям, в том числе по получению технических условий.

То есть два предложения помимо законопроекта по управлению. Для того чтобы он заработал, необходимо вот это сделать. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно.

Алексей Игоревич, прокомментируете?

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Да. Спасибо, Владимир Владимирович.

Наверное, особенностью отечественной юриспруденции является то, что у нас люди очень умные или, можно сказать, изобретательные. Очевидно, что если мы закрепим деление на 10 и более участков через проекты планировки, то что будет? Будут делить на девять, потом последний будут делить на два. Это обходится очень легко, для наших юристов это будет очень простым ребусом, который они будут разгадывать очень легко. Плюс, конечно, как прозвучало предложение коллеги, если кажется, что участки похожи на имущество общего пользования. Возникает вопрос: кому должно это казаться, кто принимает это решение? Поэтому если в лоб такое прописывать, то это будет обходиться очень просто.

Прозвучала тема, что Росреестр не знает, как работать со случаями, когда наследуется вид материнского участка. Мы знаем, в пункте 3 статьи 11.2 Земельного кодекса написано, что всегда наследуется материнский, кроме случаев, установленных федеральным законом. Эти законы к малоэтажному жилищному

строительству не имеют отношения, но тем не менее закон о Новой Москве, транспортный закон № 254, ТОР, особые экономические зоны (много случаев). Мы с этими кейсами, конечно же, работаем.

Поэтому я предлагаю дополнительно пообсуждать то, что предлагают коллеги. Но так вот, на слух кажется, что у нас практики быстро найдут ответы на те вопросы, которые перед ними хочет поставить законодатель. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Хорошо. Спасибо.

Незванова Елена Григорьевна, руководитель строительной компании "Специализированный застройщик Стройлайф" Оренбургской области. Пожалуйста.

Е.Г. НЕЗВАНОВА

Уважаемые коллеги, добрый день! Рада всех сегодня видеть. И важно, что сегодня поднята очень важная тема.

Но я хотела бы прежде всего выразить свою точку зрения, так как являюсь непосредственно практиком. Мы огромное количество времени потратили, работая по федеральному закону № 214, и не видим никаких препятствий для того, чтобы, грубо говоря (так как Минстрой уже имеет опыт работы с федеральным законом № 214), частично переложить это на федеральный закон № 186. На сегодняшний момент 186-й, 168-й – все федеральные законы имеют огромное количество расхождений даже по понятиям, что является малоэтажным жилищным строительством, что – индивидуальным. Отсутствует вообще понятие, что такое дуплекс. И, соответственно, когда ты начинаешь работать, возникает огромное количество вопросов как со стороны Росреестра, так и со стороны банков, ну и, конечно же, со стороны органов муниципальной власти.

Прежде всего, мы хотели бы сказать о том, что сегодня главный документ, который регламентирует индивидуальное

жилищное строительство, – это федеральный закон № 186. Уделите ему, пожалуйста, тоже внимание, потому что если будет принят закон по управлению комплексами индивидуальных жилых домов, но федеральный закон № 186 не будет работать, то смысла в этом законе никакого не будет. Потому что то же самое общедолевое имущество тогда должно быть прописано в договоре подряда, а договор подряда – неотъемлемая часть федерального закона № 186. Но следует заметить, что федеральный закон № 186-ФЗ только рекомендует нам, всем застройщикам, им пользоваться. Конечно же, существуют еще и другие стороны, которые позволяют обходить федеральный закон № 186 и регистрировать право собственности чисто в упрощенном порядке. Спасибо большое за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Воронцова Наталья Анатольевна, заместитель директора по правовым вопросам управляющей компании "ФКС Каскад" Московской области. Пожалуйста.

Н.А. ВОРОНЦОВА

Добрый день, коллеги! Мы работаем по федеральному закону № 214-ФЗ. Все наши проекты проходят через ППТ. Работаем с КРТ и инфраструктурными договорами. Мы категорически против, чтобы убирать понятие МЖК из федерального закона № 214-ФЗ, потому что мы, как застройщик, сталкиваемся с совершенно другой проблемой: наоборот, наши собственники не хотят принимать имущество общего пользования к себе, понимая бремя затрат на это имущество. И мы сейчас очень рады этой формулировке, потому что объекты индивидуального жилищного строительства, которые мы создаем, и имущество, которое мы создаем в рамках этого комплекса, – мы теперь можем прекратить просто свое право застройщика на это имущество в силу этих поправок. Это первое.

И немножко о проблемах, с которыми мы сталкиваемся. Нашу инфраструктуру, которую мы создаем, в том числе ВЗУ, очистные сооружения, электрическое, газовое хозяйство, сетевики просто отказываются принимать. Мы рады безвозмездно отдать сетевикам это имущество, но мы проходим адский круг, чтобы это имущество снять со своего баланса застройщика. Мы не хотим управлять этим имуществом, поэтому мы очень рады, что этот законопроект рассматривается и будет принят.

Единственное, мы хотим сюда включить еще и таунхаусы, дуплексы и иные объекты, которые создаются.

В.В. ЯКУШЕВ

Ну, понятно, блокированная застройка, дома блокированной застройки. У нас же вечная эта история. Они у нас где-то между... есть по факту... Им давно надо дать правовой статус, потому что мы все время о них говорим. Конечно, определенные хитрости были (вспомним историю), для того чтобы меньше денег тратить, в определенных программах эти дома у нас не учитывались. Но с точки зрения правового регулирования и статуса этих домов им все равно какой-то статус надо давать, потому что у всех проблемы с этим.

Н.А. ВОРОНЦОВА

Конечно.

В.В. ЯКУШЕВ

Самое главное, что на тот момент, когда эти решения принимались и их, скажем так, аккуратно в тень уводили, выводя из-под правового регулирования, экономя деньги, не было такого потока строящихся этих домов. А сейчас огромное количество их вновь создается, поэтому их, конечно, надо определять и куда-то "припарковывать".

Н.А. ВОРОНЦОВА

Ну и прошу сетевиков все-таки посмотреть механизмы приемки создаваемых объектов в рамках застройки каким-то способом. Мы создаем инфраструктурный объект – допустим, ВЗУ, на сегодняшний день мы закончили строительство и должны передать ВЗУ жителям, а жители говорят: "Мы не хотим принимать в свою собственность, отдайте в муниципалитет". Если у нас по каким-то причинам инфраструктурным договором или договором о КРТ не предусмотрены эти механизмы передачи в муниципалитет, то передать сетевикам это имущество фактически невозможно. Сетевики отказываются принимать это имущество к себе на баланс безвозмездно, я обращаю внимание: безвозмездно.

В.В. ЯКУШЕВ

Я понимаю, о чем Вы говорите. Сетевики здесь, можем сетевиков еще раз спросить.

Елена Анатольевна, почему безвозмездно имущество не хотите брать? Не хотите себя простимулировать?

Е.А. МЕДВЕДЕВА

Я об этом механизме и говорила, о том, что у нас с прошлого года заработал по сетям механизм обязательного договора безвозмездного пользования, и, собственно, его и предложила.

Но почему сейчас не готовы безвозмездно? Тяжело отнестись, таких случаев не знаем, но могу только предположить, что, когда коммерческая компания принимает что-то на баланс безвозмездно, это может рассматриваться как некая фиктивная сделка. Потому что у имущества есть своя стоимость, и то, что стороны договорились передать его безвозмездно... Вот о передаче в безвозмездное пользование вполне могут коллеги договориться, а что касается передачи в собственность, я думаю, просто будут последствия для самого будущего собственника, будет вопрос: почему бесплатно передается какое-то имущество, которое имеет цену?

Но вот тот механизм, о котором я говорила, заработал. Это в принципе решает все эти вопросы.

А.В. ДВОЙНЫХ

Владимир Владимирович, если говорить о практике Московской области, почему как раз многие сетевые компании отказываются от приема, конечно, застройщик обычно выбирает самую дешевую доступную технологию, несмотря на то, как потом нужно будет ее эксплуатировать и какая будет стоимость. И то, что предлагают зачастую муниципальным водоканалам, теплосетям, не имеет никакой экономической рациональности. При этом застройщик объявляет своим покупателям, что муниципалитет, муниципальное предприятие отказывается, не хочет с нами работать.

Если любой застройщик до ввода в эксплуатацию этой системы согласовывает это с муниципальным предприятием, например с муниципальным водоканалом или теплосетью, подписывает соглашение, то уже потом, конечно, никто не откажется. Поэтому здесь надо говорить честно: это всегда баланс между себестоимостью и потом стоимостью той технологии, которая будет работать.

Светлана Юрьевна, мне кажется, надо об этом тоже честно на этой площадке говорить, особенно Московская область...

В.В. ЯКУШЕВ

Конечно, конечно. Мы же понимаем, что, когда застройщик построил, некий товар произвел, ему его надо очень быстро продать. Поэтому, конечно, там вопросы, связанные с последующим содержанием общего имущества и всего остального, не сильно отрегулированы. Но это ладно, я сейчас комментарий буду давать, на эту тему еще поговорим.

Как говорится, правда всегда посередине, поэтому мы и должны в рамках данного нормативного акта попытаться все-таки к

какому-то берегу прибиться и, конечно, нашим гражданам дать возможность как-то в этих вопросах облегчить жизнь. Потому что, понятно, то, что касается общего имущества, должно быть обязательным условием договора купли-продажи, и этим тогда много вопросов снимается. Потому что когда этот договор заключается, кому-то надо быстрее продать, а тот, кто покупает на сегодняшний день...

Вот Вы говорите, что должны понимать, что есть дороги и так далее. Ну, конечно, должны понимать, но на практике бывает далеко не так. Не все это понимают.

И я вспоминаю просто один сход в сельском поселении (я тогда губернатором работал), где мы обсуждали как раз вопросы потерь в воде, тарифа, платы и так далее. И вот на этом сходе мужик один руку тянет, встает и говорит: "Что за нее платить-то? Она ж сама бежит из крана". Вот здесь примерно то же самое — дороги же построены, стоят, что ж мне по ним не ездить-то?

Поэтому когда у нас происходит процедура... Это мы говорим про новые комплексы. И когда у нас происходит купля-продажа, вот здесь у нас все беды. Гражданин до конца не понимает, что он приобретает, а застройщик не очень заинтересован в том, чтобы до конца ему все это рассказать. Поэтому в таких случаях обязательным условием в договоре купли-продажи как раз должно быть прописано все общее имущество (приложением, не приложением). Тогда не будет ни у кого вопросов. Когда гражданин дом покупает, он наверняка прочитает эту бумагу от начала до конца, хотя и такие договоры у нас не всегда читают люди (мы знаем нашу юридическую грамотность). Мы можем критиковать, можем возмущаться, но это та данность, в которой мы с вами живем. Когда человек, отдавая несколько миллионов рублей за покупку дома, хотя бы прочитает этот договор, где черным по белому будет написано, что он будет

обязан (если там еще и определенные тарифы будут прописаны, это вообще здорово, но хотя бы это) по каким-то тарифам платить за содержание дорог, за холодную и горячую воду, если она у нас централизована, за тепло, если оно опять же у нас централизовано, то он, конечно, уже будет тогда понимать, что не только он приобретает сегодня земельный участок и дом, в котором он будет жить, но и его ждет и вот эта история. И там должно быть прописано, что эти платежи должны быть ежемесячными.

И, конечно, если там, условно (от коллег тоже прозвучало), будут заложены уже определенные формулы расчета этого тарифа, у нас куча вопросов отпадет сразу. Это сложно на практике сделать... Хотя почему? Прозвучало предложение в том числе типовые договоры прописать – может быть, и по этому пути можно пойти.

Но вот здесь, что касается создания новых комплексов, мы сразу массу проблем снимаем. И что касается появления как раз общей собственности на сетевое хозяйство, которое потом сетевиками... тоже должна быть процедура. Я тут полностью поддержку своего коллегу: если это на первоначальном этапе идет в рамках стройконтроля, если посмотреть, что здесь на сегодняшний день, какие технологии и все остальное, если это согласовать, то, конечно, сама передача потом пройдет быстрее, мы это понимаем. Но опять же тут интересы возникнут. Я же сегодня понимаю, какая себестоимость квадратного метра того, что я строю, и какая стоимость продажи. Тут приходят ко мне сетевики и говорят: "Нет, ты по вот этой технологии поставь". Я начинаю смотреть, а у меня по моей финансовой модели эта история не бьется: технологию слишком дорогую "Россети" или газовики запросили, так ведь? Поэтому мы с вами и должны во всех этих вопросах все равно найти золотую середину. Законопроект в любом случае мы должны докрутить, хотим мы того или не хотим, есть постановление

Конституционного Суда, а там эти вопросы четко обозначены, на них надо дать ответы.

Тихон Михайлович, бедный, весь измучился, потому что у нас сегодня Московская область же в этом плане лидер, там же самое большое количество проблем возникает, когда в некоторых коттеджных поселках так называемых есть уже целые группировки: одна сторона живет сама по себе, вторая сторона — сама по себе. И там целые войны идут. Людям уже жить просто некомфортно, они готовы дома продать и уехать оттуда, но не покупает никто, потому что вторая группировка делает все, чтобы они ничего не продали. У нас же такие случаи есть.

Так вот давайте хотя бы на эти вопросы ответим, чтобы не создавались такие моменты, где у нас идет конфронтация в одном поселке разных людей. Либо идет просто "итальянская" забастовка, когда прекращают платить за обслуживание дорог и за потребляемые коммунальные услуги (и такие случаи есть) и судятся потом целыми поселками, на услуги адвокатских контор кучу денег тратят, но за это принципиально не платят, потому что с ними, когда им продавали все это имущество, эти условия просто не были проговорены и ни в каком договоре это не было учтено. Это же из жизни случаи я привожу, я же их не придумал. Поэтому, конечно, этот законопроект на эти вопросы ответы должен дать.

И, конечно, очень важный вопрос — по каким вопросам сегодня какое большинство-то у нас должно быть — 50 плюс один, 75 процентов голосов, три четверти или единогласно мы должны проголосовать? Вот где тоже у нас задача.

Плюс у нас еще какие самые большие вопросы на практике возникают? Когда новая собственность появляется, когда появляются наиболее активные граждане в поселке, которые говорят: "А давайте сбросимся и построим строительную площадку", когда все

готовы, а трое не готовы — как решение принимать? Строить, не строить? И тут начинается сложнейшая процедура, которая на сегодняшний день у нас тоже никак не отрегулирована. Поэтому мы должны в любом случае здесь наводить порядок, и, конечно, первоначально наиболее просто нам ответить на вопросы (хотя бы подстраховать по этим вопросам) в части вновь создаваемых таких жилых поселков. А что касается старых, я думаю, этот законопроект у нас точно на все вопросы не ответит. И там еще докручивать и докручивать мы будем, потому что там у нас проблем очень много: и как продавали, и где сегодня у нас общая собственность. Там вопросы есть у нас и с границами земельных участков, там еще порядок нужно будет наводить.

И, наверное, по старым (это на подумать опять же, я просто рассуждаю)... Что касается старых поселков, в федеральном законодательстве надо дать основные векторы и коридоры. А вот тут все-таки больше обратиться к муниципальным и региональным властям, потому что очень много будет "ручных" вопросов, которые мы, как федеральные законодатели, на нашей площадке точно не решим, потому что там не понятно, в какие времена строилось, по каким правилам, какие там документы. Если мы сейчас инвентаризацию начнем проводить, мы там по половине ничего не найдем. Но порядок надо наводить. И правовое регулирование там обязательно должно присутствовать.

Те вопросы, которые были обсуждены, не в первый раз поднимаются, и мы все сами в этой повестке уже давно живем. Что касается тех поправок, которые сегодня ко второму чтению внесены, понятно, есть еще замечания, которые сейчас прозвучали, на них надо обратить внимание. Законопроект надо принимать, мы с ним катастрофически затянули. И мы с вами прекрасно понимаем, что основная масса вопросов, которые будут расшиты, будет касаться

новой стройки, по старой стройке нам еще придется достаточно серьезно попотеть. Я думаю, что этот законопроект претерпит еще серьезные изменения, потому что на практике очень много нюансов будет вылезать.

Ну и, понятно, надо посмотреть то, что было озвучено сегодня нашими коллегами, — относительно конкуренции нескольких законопроектов. Это касается и садовых домиков. Потом коллеги говорили про индивидуальные жилые дома...

РЕПЛИКА

Закон № 214.

В.В. ЯКУШЕВ

Да, закон № 214. Надо посмотреть, чтобы у нас, естественно, тут не было конкуренции, потому что тогда мы запутаемся вообще, по какому закону жить. Вот это надо посмотреть. И, конечно, по законопроекту надо уже принимать решение, потому что тема действительно очень важная и давно накопились проблемы.

Коллеги, у кого что еще есть? Кроме записавшихся у нас еще достаточно большая аудитория.

Добавите что-то?

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Да.

В.В. ЯКУШЕВ

Пожалуйста.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Предложения по проекту решения тоже надо доработать, потому что есть ряд моментов, которые труднореализуемые.

Допустим, внесение изменений в национальный проект "Инфраструктура для жизни" — тоже нам подумать нужно в этой части, как и что...

Далее. Широкое информирование через НОСТРОЙ, ДОМ.РФ – тоже труднореализуемое, вообще говоря, предложение.

Поэтому предложение – подработать.

Ну и, коллеги, законопроект в Минстрое не находится, в правительстве, он находится на площадке комитета, Светлана Викторовна, вашего комитета, поэтому мы будем с вами работать. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Пожалуйста, Александр Владимирович.

А.В. ДВОЙНЫХ

Владимир Владимирович, три коротких тезиса не от комитета, а от Московской области.

Во-первых, просим поддержать наши предложения. Для нас это вызов не сегодняшнего дня, а уже вчерашнего. И, конечно, проблемы, которые накопились, важно решить. Мы их формализовали в виде поправок, письменных предложений. Просим коллег в Государственной Думе учесть их в работе.

Второй тезис. Владимир Владимирович, вот даже сегодня на площадке обсуждалась тема дачных домов, индивидуальной жилой застройки. Мне кажется, после того как мы разрешили гражданам прописываться в дачных домах в СНТ, надо под этой дискуссией подвести черту и понять, что все это – индивидуальные жилые дома (соответственно, это касается и проездов, и проходов, и социальной инфраструктуры), и уже в дальнейшем, особенно на этих площадках, даже эти подходы не использовать.

Ну и третье. Мы на заседании государственной комиссии по садоводству обсуждали тоже эти подходы и пришли к мнению, что чем больше будет схожих подходов по управлению многоквартирными жилыми домами, тем успешнее будет практика применения.

В.В. ЯКУШЕВ

Да, совершенно верно.

А.В. ДВОЙНЫХ

Потому что этим подходам уже несколько десятилетий, выработана практика и, конечно, это даст качественный результат. И даже когда с садоводами начинаешь разговаривать языком Жилищного кодекса, многоквартирных домов, все встает на свои места. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Коллеги, у кого что еще есть? Пожалуйста.

С.А. ПАХОМОВ

Буквально два слова скажу.

Я сейчас не готов полностью положительно отреагировать на вопрос об СНТ, потому что надо понимать, что там абсолютнейший бардак с категориями земельных участков. По сути своей это будет выглядеть как легализация тех схем ухода от действующего законодательства вчера. Здесь я согласен, что надо быть последовательными и надо двигаться в сторону, чтобы это все становилось полноправным, полноценным жильем, но через соответствующие процедуры, чтобы это не выглядело как просто легализация.

Два слова о дорогах. У нас в соответствии с действующим законодательством (это на самом деле конституционная норма) к любому земельному участку должен быть бесплатный подъезд. Это есть в законодательстве, красной нитью везде проходит. И на это тоже надо ориентироваться. Более того, в черте населенных пунктов (внимание!) никаких частных дорог вообще быть не может априори.

В.В. ЯКУШЕВ

Правильно.

С.А. ПАХОМОВ

Поэтому здесь вопрос с изъятием и так далее, в общем-то, может быть простым и понятным, а может быть где-то даже немного жестким и резким, но это уже есть, нам надо просто скоррелировать все законодательство между собой. И вот это конституционное требование — обеспечить бесплатный подъезд к земельному участку — надо исполнить.

Но у нас сегодня там проблема-то в чем? В том, что эти земельные участки, на которых расположены дороги, числятся как земли для ИЖС в частной собственности, вот просто в такой формулировке. Я боюсь, что иных решений, кроме тех, по пути которых мы пошли с гаражными кооперативами (нам это может нравиться, не нравиться), просто не будет. Поэтому тут тоже мы еще посмотрим.

По СНТ сказал.

Следующее — скважины, водозаборы. Есть еще одна проблема, о которой мы мало говорим. У нас на сегодняшний день... Вот строит застройщик, построил водозабор, а две трети поселка говорит: "Зачем? Мы просверлим себе скважину, у нас будет вода дешевле своя". Надо тоже от этого уходить.

У нас речек не стало: у нас все верховые речки пересохли, потому что в каждом доме сегодня скважина. Всем удобно. Но так тоже не должно быть. Здесь нам надо тоже, может быть, уже в развитие этого законодательства запретить такую работу или ужесточить выдачу разрешений. В общем-то, если есть коттеджный поселок, то нравится или не нравится...

И (то, о чем я говорил, и Алексей Игоревич подтвердил) если записано в договоре, что у тебя там есть водоснабжение, — вот таким оно и будет, никакого другого быть не должно. Также, может быть, не

самое простое с публичной точки зрения решение, но, мне кажется, оно правильное.

И третье (последнее) – сети. Конечно, такой ситуации, когда по сетям кто-то подает ресурсы, получает за это деньги, а за обслуживание платят жители, не будет, это надо понимать, мы этого допустить тоже не можем.

Но при этом надо рассмотреть вопрос... Пусть сети строят сетевые организации сами для себя, там вопрос определения цены и так далее – вот здесь можно подискутировать. Но почему бы тогда здесь, если мы не видим другого решения, не пойти по такому пути: значит, пусть строят в обязательном порядке сами для себя, и потом вопросов не будет с их принятием. Ну, тут вопрос тогда цен.

А в целом спасибо, Владимир Владимирович. Мнений много, мы всё это вместе с коллегами по комитету и с коллегами из Минстроя проанализируем и попробуем максимальное количество предложений учесть в законодательстве. Ну а дискуссии, в том числе внутри комитета, как Вы видите по выступлению Светланы Викторовны, идут до сего дня. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Естественно, на те предложения, которые прозвучали, надо отреагировать. Есть предложения, на которые в принципе ответ можно найти оперативно, есть предложения, по которым требуются еще работа, статистика, осмысление, скажем так, и не одна консультация.

Поэтому тут, Сергей Александрович, с точки зрения временного промежутка тоже посмотрите, чтобы нам все-таки не затягивать, и уже выношенные решения надо выдать на-гора, потому что субъекты режут. В частности, Московская область, видите, уже просит этот законопроект выдать, потому что им тяжело. Если где-то

еще есть сомнения, нам никто не мешает потом эту поправку доработать. Поэтому давайте затягивать не будем.

И, конечно, важнейший момент (он очень важен с точки зрения как раз передачи нашим ресурсникам всех сетей) – вот этой процедуры. К ней надо еще раз обратиться, ресурсников надо собрать, посмотреть, покрутить вместе с Минстроем. Может быть, сейчас и не найдем ответов на все вопросы, но нам все-таки по этой теме надо к чему-то прибиваться. Потому что эта история – когда у нас построили, потом сети хотят передать, а их никто не берет – сплошь и рядом. У нас такой бардак по стране из-за этого! Договорились?

Коллеги, что касается рекомендаций, как обычно, срок – неделя. Поэтому, пожалуйста, по всем рекомендациям...

Естественно, Ирек Энварович, от Вас все предложения возьмем.

От всех, кто участвовал сегодня, ждем предложений. Посмотрите. В проект всё внесем, отразим по итогам наших сегодняшних слушаний.

Всех хочу поблагодарить за совместную работу. И надеюсь, что в этом непростом вопросе мы сегодня сделали достаточно хороший рывок. Всем спасибо. Всего доброго!
