

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

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

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем
Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) малоэтажный жилой комплекс - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, включая объекты, которые определены как имущество общего пользования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, либо отнесены к имуществу общего пользования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, и используются для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и которые расположены в границах территории, совпадающих с границами земельного участка, в отношении которого утверждена документация по планировке территории;

2) имущество общего пользования – общее имущество собственников индивидуальных жилых домов или иное имущество, которое находится в частной собственности и используется для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов на условиях, установленных настоящим Федеральным законом, и расположено в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

3) общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (далее также – общее имущество) – расположенные в границах территории малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного

имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Статья 3. Малоэтажный жилой комплекс

1. Малоэтажный жилой комплекс создается:

1) путем его строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за исключением случаев, если все объекты, указанные в части 4.3 статьи 4 указанного Федерального закона, переданы в государственную или муниципальную собственность в соответствии с частью 4 статьи 23.6 указанного Федерального закона;

2) путем строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории при условии, что у собственников индивидуальных жилых домов возникает право общей долевой собственности на объекты, входящие в состав общего имущества, и (или) право пользования имуществом в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона.

2. Сведения о малоэтажном жилом комплексе размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в составе, в порядке и в сроки, которые устанавливаются Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

3. Сведения о малоэтажном жилом комплексе исключаются из государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае передачи имущества общего пользования в государственную и (или) муниципальную собственность.

4. Наниматель индивидуального жилого дома наряду с использованием таким домом имеет право пользоваться имуществом общего пользования.

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

Статья 4. Общая собственность на общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

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

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

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

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

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

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

в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

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

5. При переходе к другому лицу права собственности на индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен, к такому лицу одновременно переходят доля в праве общей собственности на общее имущество предыдущего собственника указанного земельного участка либо индивидуального жилого дома и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества.

Статья 5. Распоряжение общим имуществом

1. Собственники индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (далее - собственники индивидуальных жилых домов) владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом, гражданским и земельным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

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

2. Собственник индивидуального жилого дома не вправе:

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

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

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

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

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

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

ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

Статья 6. Содержание общего имущества

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

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

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

Статья 7. Порядок использования имущества, не находящегося в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов

1. В случае если в границах территории малоэтажного жилого комплекса расположено имущество, которое не находится в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов и используется для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов (далее – имущество, находящееся в пользовании), владение и пользование таким имуществом собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, осуществляется по соглашению с собственником такого имущества с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

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

3. Собственник имущества, находящегося в пользовании, вправе устанавливать плату за пользование таким имуществом. Исчерпывающий

перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками индивидуальных жилых домов при использовании объектов, входящих в состав имущества, находящегося в пользовании, а также порядок отнесения таких объектов к имуществу, находящемуся в пользовании, устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Собственник имущества, находящегося в пользовании, не вправе менять целевое назначение объектов, входящих в состав такого имущества.

Глава 3. Порядок управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов

Статья 8. Общее собрание собственников индивидуальных жилых домов

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

2. К компетенции общего собрания относятся:

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

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

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

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

5) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников индивидуальных жилых домов уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов, необходимых для реализации решений, предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи, на заключение соглашения об

установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества или права аренды на который входят в состав общего имущества, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

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

7) выбор способа управления общим имуществом;

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

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

Статья 9. Порядок проведения общего собрания

1. Собственники индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе обязаны ежегодно проводить годовое заседание общего собрания. Если иное не установлено общим собранием, заседание годового общего собрания проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

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

3. Участие в заседании общего собрания собственников индивидуальных жилых домов может осуществляться дистанционно с

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) способ принятия решений общим собранием собственников (заседание или заочное голосование), а если проводится заседание с дистанционным участием, также сведения о порядке доступа к дистанционному участию в заседании;

- 3) дата, место, время проведения заседания, а если голосование на заседании совмещается с заочным голосованием, также дата окончания приема бюллетеней при заочном голосовании, место проведения заседания или сведения о том, что заседание с дистанционным участием проводится без определения места его проведения, либо, если осуществляется заочное голосование, дата окончания приема бюллетеней при заочном голосовании;

- 4) повестка дня данного заседания;

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

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

11. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников индивидуальных жилых

домов, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества для организации проведения заседания общего собрания. В обращении о проведении заседания общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников недвижимости обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения заседания общего собрания, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения заседания общего собрания, уведомить о проведении заседания общего собрания каждого собственника индивидуального жилого дома в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого заседания и обеспечить их доведение до сведения собственников в порядке, установленном частью 9 настоящей статьи.

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

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

14. Решение общего собрания и протокол общего собрания подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим заседание общего собрания. Подлинники решений и протокола заседания общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано заседание общего собрания, в управляющую организацию, правление товарищества, а при непосредственном способе управления общим имуществом - лицу, определенному решением общего собрания, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

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

16. Собственник индивидуального жилого дома вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований настоящего Федерального закона в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании

может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Статья 10. Управление общим имуществом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

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

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

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

2) управление товариществом собственников индивидуальных жилых домов (далее - товарищество);

3) управление управляющей организацией.

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

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

5. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, строительство которых осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган

местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство малоэтажного жилого комплекса) после выдачи ему разрешения на ввод индивидуальных жилых домов в эксплуатацию индивидуальные жилы дома в таком комплексе по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления общим имуществом данного комплекса. Указанные лица обязаны заключить договор управления общим имуществом данного комплекса с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

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

Статья 11. Непосредственное управление общим имуществом собственниками индивидуальных жилых домов

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

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

3. На основании решения общего собрания собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, осуществляющих непосредственное управление таким комплексом, от имени собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе в

отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием и использованием общего имущества, вправе действовать один из собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников индивидуальных жилых домов в таком комплексе.

Статья 12. Товарищество собственников индивидуальных жилых домов

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

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

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

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

5. Устав товарищества принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов. Устав товарищества должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников индивидуальных жилых домов», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе, правах и обязанностях членов товарищества, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

6. В уставе товарищества может быть предусмотрено использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иной информационной системы при решении вопросов,

связанных с управлением в товариществе, с учетом функций указанной системы.

7. Число членов товарищества, создавших товарищество, должно обладать более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов. Количество голосов, принадлежащее собственнику индивидуального жилого дома, пропорционально его доле в праве собственности в праве общей собственности на общее имущество, размер которой определяется в соответствии с частью 2 статьи 4 настоящего Федерального закона.

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

9. При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе пропорционально площади земельных участков, на которых расположены такие дома, вне зависимости от того, являлись ли данные собственники членами товарищества.

10. На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах малоэтажного жилого комплекса, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе пропорционально площади земельных участков, на которых расположены такие дома, вне зависимости от того, являлись ли данные собственники членами товарищества.

Статья 13. Вносы членов товарищества

1. Вносы членов товарищества могут быть следующих видов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 14. Права и обязанности собственников индивидуальных жилых домов, не являющихся членами товарищества

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

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

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

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

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

указанные в части 1 настоящей статьи, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, копии:

1) устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

2) бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) финансово-экономического обоснования размера взносов;

7) иных предусмотренных настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

7. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в судебном порядке.

Статья 15. Управление общим имуществом управляющей организацией

1. Управление общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе осуществляется управляющей организацией на основании договора, который заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников индивидуальных жилых домов с каждым собственником индивидуального жилого дома в малоэтажном жилом комплексе заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники индивидуальных жилых домов, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник индивидуального жилого дома самостоятельно исполняет обязанности по договору управления общим имуществом, в том числе обязанность по внесению платы за

коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

2. В случае, предусмотренном частью 5 статьи 10 настоящего Федерального закона, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство малоэтажного жилого комплекса) после выдачи ему разрешения на ввод индивидуальных жилых домов в эксплуатацию индивидуальные жилы дома в таком комплексе по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления общим имуществом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

3. По договору управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (далее – договор управления общим имуществом) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, органов управления товарищества, лица, указанного в части 5 статьи 10 настоящего Федерального закона, либо в случае, предусмотренном частью 6 статьи 10 настоящего Федерального закона, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению и по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам индивидуальных жилых домов в таком комплексе и пользующимся индивидуальными жилыми домами в этом комплексе лицам или в случаях, предусмотренных статьей 16 настоящего Федерального закона, обеспечить надлежащее техническое состояние инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

4. В договоре управления общим имуществом должны быть указаны:

1) состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, и место нахождения малоэтажного жилого комплекса;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению общим имуществом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона;

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

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

6. Договор управления общим имуществом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в части 5 статьи 10 настоящего Федерального закона, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 6 статьи 10 настоящего Федерального закона, на срок не более чем три месяца.

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

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

9. Собственники индивидуальных жилых домов в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления общим имуществом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 5 статьи 10 настоящего Федерального закона, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

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

11. Управление общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе, в котором создано товарищество, осуществляется с учетом положений статей 12–14 настоящего Федерального закона.

12. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления общим имуществом обязана передать техническую документацию на объекты, входящие в состав общего имущества и иные связанные с управлением общим имуществом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов, электронные коды доступа к оборудованию,

входящему в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации общего имущества и управления им, вновь выбранной управляющей организации или товариществу, а в случае непосредственного управления таким комплексом собственниками индивидуальных жилых домов одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления общим имуществом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику индивидуального жилого дома в таком комплексе.

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

14. Если по результатам исполнения договора управления общим имуществом в соответствии с размещенным в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства отчетом о выполнении договора управления общим имуществом фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание общего имущества, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению общим имуществом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению общим имуществом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления общим имуществом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Статья 16. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

1. При управлении общим имуществом собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе управляющей организацией или товариществом коммунальные услуги собственникам индивидуальных жилых домов предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными

отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником индивидуального жилого дома, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников решения, предусмотренного пунктом 8 части 2 статьи 8 настоящего Федерального закона;

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

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

2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенных с лицом, осуществляющим управление общим имуществом, договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление общим имуществом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины

обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление общим имуществом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление общим имуществом, до вступления в законную силу судебного акта. Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление общим имуществом, по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами за двенадцать месяцев, предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на двенадцать. В случае, если договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнялись менее двенадцати месяцев, среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление общим имуществом, за период действия договора ресурсоснабжения или договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на количество месяцев их действия.

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

4. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление общим имуществом, предусмотренного частью 3 настоящей статьи уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части

снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам индивидуальных жилых домов и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками индивидуальных жилых домов одновременно в соответствии с требованиями пункта 2 части 6 настоящей статьи.

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

6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником индивидуального жилого дома и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками индивидуальных жилых домов одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников, предусмотренном пунктом 8 части 2 статьи 8 настоящего Федерального закона, по решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников индивидуальных жилых домов в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 9 настоящего Федерального закона;

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

3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи, с даты заключения договоров, в том числе предусмотренных частью 2 статьи 11 настоящего Федерального закона, действовавших до принятия собственниками индивидуальных жилых домов решения об изменении способа управления малоэтажным жилым комплексом или о выборе управляющей организации.

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

Статья 17. Переходные положения

1. Собственники индивидуальных жилых домов, строительство которых завершено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, вправе инициировать процедуру признания совокупности таких индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, включая объекты, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов, малоэтажным жилым комплексом (далее – решение о признании малоэтажным жилым комплексом) при соблюдении следующих условий:

1) индивидуальные жилые дома расположены на смежных земельных участках;

2) в границах указанной территории находятся земельные участки и имущество, указанные в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона;

3) собственники индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, приняли решение о признании малоэтажным жилым комплексом.

2. Решение о признании малоэтажным жилым комплексом должно быть принято единогласно всеми собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, за исключением случая, установленного частью 4 настоящей статьи. Решение о признании малоэтажным жилым комплексом оформляется протоколом и подписывается всеми собственниками индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, принявшими участие в голосовании.

3. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

4. В случае, если решение о признании малоэтажным жилым комплексом принято единогласно собственниками индивидуальных жилых домов, но не принято одним или несколькими собственниками имущества, указанного в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, то

совокупность таких индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, включая объекты, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов, может быть признана малоэтажным жилым комплексом по решению суда.

Статья 18. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования.