

О проекте Федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» № 155842-8.

Необходимость принятия закона, который будет регулировать отношения, указанные в ст. 1 законопроекта, представляется вполне очевидной. Указанные социальные связи длительное время остаются вне сферы правового регулирования. Между тем, введение правил требуется для собственников жилых помещений, в них заинтересованы застройщики (бизнес), это будет способствовать решению жилищной проблемы и т.д.

В целом закон заслуживает поддержки. И с точки зрения концептуальной. И с точки зрения юридической техники. Думается, что многие предложения не «изобретаются», но являются апробированными и они адаптированы применительно к предмету регулирования (моделями явились нормы о товариществах собственников жилья, общем имуществе собственников помещений, об общих собраниях и т.д.). Такой подход кажется обоснованным.

Естественно, проект закона содержит и спорные положения. Некоторые «решения» представляются ошибочными. Иногда требуется редакционная правка.

В частности, можно отметить следующее.

1. Вопреки обыкновению, начать можно с **терминологии**, а не с рассмотрения содержания предлагаемых правил. Предлагается «Федеральный закон «О жилых комплексах...». И далее в проекте говорится о «жилых комплексах».

Между тем, прилагательное «жилой» обычно используется в привязке к объекту, удовлетворяющему (способному удовлетворять) жилищную потребность. Мы говорим о жилых домах, жилых помещениях, жилой площади и т.п. Но о жилищном фонде как совокупности жилых помещений, жилищном законодательстве, Жилищном кодексе, жилищных нормах,

жилищной политике и т.п. Такова **устоявшаяся юридическая терминология!** Это принятый деловой стиль. Это **русский язык.**

В последние годы строительные организации, занимающиеся возведением жилья (застройщики, девелоперы) сначала в рекламной деятельности, а затем и в ходе эксплуатации жилых домов стали говорить о «жилых комплексах». Следуя этой логике надо говорить не о жилищных кооперативах, но о «жилых» кооперативах, «жилом» кодексе и т.д. Такая терминология получила некоторое распространение в **обыденной речи.**

Зачем же **в закон** нести обыденную речь?

Люди живут в **жилых** (а не жилищных) помещениях: квартирах, домах, комнатах... Люди не живут в жилых комплексах. Еще раз: это русский язык; это юридическая терминология.

Доля собственника в праве общей долевой собственности определяется пропорционально площади принадлежащего ему **земельного участка** (ч. 3 ст. 4 законопроекта).

Может исходя из этого, именовать соответствующий объект «земельным комплексом»?

Кстати, и с точки зрения обычной (формальной, неюридической) логики нельзя именовать **жилым комплексом** «совокупность индивидуальных жилых домов и (или) **земельных участков** и иных объектов...» (ч. 1 ст. 2 проекта), т.е. оказывается, что «жилым комплексом» объявляется, в том числе, и некая совокупность земельных участков и других объектов (без жилья).

Если будет введено в закон словосочетание «жилой комплекс», то это будет совершенно очевидная несогласованность такого закона с Гражданским и Жилищным кодексами, а также с огромным количеством других нормативных актов.

2. В проекте закона несколько раз упоминается **документация по планировке территории.**

В соответствии со ст. 41 ГрК РФ подготовка такой документации **обязательна** в установленных этой статьей случаях. А в данном случае?

В ст. 17 законопроекта «Переходные положения» говорится о возможности образовать «жилые комплексы» при отсутствии документации по планировке территории. А как же ч. 1 ст. 3 проекта?

В п. 4 ст. 41 ГрК РФ видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

В данном случае будут требоваться оба вида?

Ответов нет.

3. В ст. 3 дается понятие имущества общего пользования. При этом в ч. 2 дается перечень такого имущества, а в ч. 1 довольно странно даются критерии отнесения объектов к такому имуществу: 1) сведения о них содержатся в утвержденной документации; 2) «также объекты, используемые... для удовлетворения потребностей всех...».

Видимо, упоминание о сведениях, содержащихся в документах надо исключать. А может, учитывая содержание части 2 часть 1 вообще надо исключать. Тем более что далеко не все объекты используются в интересах всех. Например, детские площадки и парковочные площадки обычно используются жильцами домов, возле которых они находятся (детьми и владельцами транспортных средств в приведенных примерах).

4. Вообще несколько удивляет то, что закон должен будет регулировать отношения, входящие в предмет права гражданского, в какой-то мере – жилищного права, но в значительной степени он **ориентирован на градостроительное законодательство.**

Это отчетливо видно, например, в связи с приданием особой роли упоминавшейся документации по планировке территории. Вроде решающее значение придается отнесению объектов к имуществу общего пользования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (ч. 1

ст. 2 проекта). Такой подход вполне можно назвать формально-бюрократическим: вместо того, чтобы исходить из сути, предлагается отталкиваться от указания документа. Впрочем, как отмечалось, и при отсутствии документации могут быть отнесены к имуществу общего пользования.

Очевидно, благодаря градостроительному законодательству в проекте закона довольно много говорится о территории, границах территории, упоминаются объекты капитального строительства (что в данном акте неуместно) и т.д.

Приверженность градостроительному законодательству подчеркнута и в пояснительной записке.

Представляется целесообразным отметить в законе, что он находится под системообразующим воздействием Гражданского кодекса Российской Федерации. Это надо провозгласить и «вплести в ткань» закона при формулировании норм. Например, в ч. 1 ст. 4, п. 3 ч. 2, говоря об основаниях возникновения права собственности надо сказать о гражданском законодательстве (а не о законодательстве вообще). В ч. 7 ст. 5 говорится об обременении земельного участка сервитутом. Сказано предельно кратко и далеко не обо всем, о чем требуется. Кстати, почему-то не говорится о зданиях, сооружениях. Гораздо лучше просто упомянуть о сервитуте и сделать отсылку к гражданскому законодательству.

5. В ст. 4 говорится, что договоры аренды и купли-продажи должны содержать определенные условия (ч. 4, 6).

Очевидно, правильнее говорить о существенных условиях договора (ст. 432 ГК).

Однако вряд ли стоит включать в число таких условий то, что указано в п. 3. ч. 6 ст. 4 об информации о (в тексте «об») налоговых и иных обстоятельствах. **Во-первых**, налоговые обязательства возникнут независимо от того упомянуты ли они в договоре. **Во-вторых**, нет определенности в том, что понимать под иными обязательствами.

6. Часть 4 ст. 5 проекта выглядит громоздко (хотя идея правильная). И очевидно, что не надо бы говорить о «ничтожных условиях».

Надо изменить редакцию. И привести в соответствие с терминологией, принятой в гражданском законодательстве.

7. В ч. 5 ст. 5 говорится об «уменьшении размера имущества». Это не по-русски.

8. В ч. 7 ст. 5 упоминается публичный сервитут. Надо ли? Зачем об этом здесь?

9. Видимо, в ч. 2 ст. 6 следует сказать, что решение принимается **единогласно**.

10. Второе предложение ч. 1 ст. 8 нуждается в редакционной правке. А может не только редакционной, ибо возникает вопрос: на стороне заказчика выступают все или большинство собственников? Тот же вопрос в связи с содержанием ч. 3 этой же статьи.

11. Ст. 11 «Порядок проведения общего собрания» затянута (ст. 18-27 законопроекта; 19 частей). Лучше бы «раздробить».

12. В ч. 2 ст. 14 говорится об объектах капитального строительства. Лучше сказать о недвижимости.

13. В ч. 1 ст. 15 надо более понятно сказать о сторонах договора управления.

14. В ч. 3, по-видимому, правильнее говорить о существенных условиях.

И **в целом** о ст. 15 (и не только) надо определиться: все же договор или договоры?

15. Часть 2 ст. 16 весьма сомнительна (о расторжении договора ресурсоснабжающей организацией, оператором при наличии задолженности). Есть правила, установленные гражданским законодательством. К чему в данном случае устанавливать исключения?

Одностороннее расторжение, путем уведомления... даже если фактически управляющая организация, товарищество не находятся по

адресу... (ч. 3 ст. 16). Такое правило есть в ГК. Через тридцать дней после уведомления договор считается полностью прекращенным (ч. 4 ст. 16).

Какое то «параллельное гражданское право»!

В каждом законе будем устанавливать особые правила заключения, изменения, расторжения договора?

Кстати, соответствующие отношения находятся **за пределами** предмета рассматриваемого закона (см. ст. 1 проекта).

16. В ч. 4 ст. 9 предлагается установить, что собственник имущества, не находящегося в долевой собственности **не вправе менять целевое назначение объектов**. Введение такого предела права собственности противоречит идее полноценной собственности.

17. Предложения об установлении Правительством Российской Федерации исчерпывающего перечня расходов, а также о том, что оно же будет устанавливать порядок отнесения «имущества к имуществу, не находящемуся в долевой собственности» (ч. 3 ст. 9), **во-первых**, противоречит принципу свободы договора (ст. 1, 421 ГК). В ч. 1 ст. 9 проекта говорится, что пользование таким имуществом должно осуществляться на основании договора с собственником. А далее – Правительство установит порядок (определит правила) отнесения вещей к имуществу, не находящемуся в долевой собственности и, **во-вторых**, «скажет» какие расходы, и в каком объеме будут возмещаться.

Слова о договоре в ч. 1 ст. 9 при таком подходе излишни. Так просто нельзя.

Исходя из изложенного, рассматриваемый законопроект может быть поддержан с учетом изложенных замечаний.

Б. Гонгало