

Отличительные особенности управления комплексами индивидуальных жилых домов

На примере Проекта СберСити
в Рублёво-Архангельском

sbercity.ru

Проблематика управления комплексами ИЖД

01

Значительное разнообразие видов поселков и их правового статуса

02

Применение нормативных актов по аналогии

03

Не регламентирован состав и правовой режим имущества общего пользования

04

Сложности в проведении ОСС

Комплексный подход при проектировании городской среды

Позволяет учесть требования
последующей безаварийной эксплуатации

461 га

Площадь территории

4 млн м²

Недвижимости

2,5 млн м²

Жилья

+

Обеспечение обязательств
застройщика в части
комфортного и безопасного
проживания резидентов

+

Формирование источника
для покрытия
операционных расходов
на эксплуатацию

+

Контроль работоспособности
и качества функционирования
построенной инженерной
инфраструктуры

+

Поддержание экологических
стандартов и параметров
энергоэффективности
на территории проекта



Типология домовладений и генплан поселка

5 ВИДОВ

Типоразмеров

от 0,23

до 1 га

Участки



Типы домовладений

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

Жилой дом одноквартирный

Дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами или иными близкими отношениями людей

СНИП 31-02-2001

Дома жилые одноквартирные

Жилой дом блокированный

Здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный участок

СНиП 2.08.01-89

Жилые здания

Садовый дом

Здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании

Ст. 3 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 217-ФЗ

Бремя ответственности за содержание

Жилищный кодекс

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире.

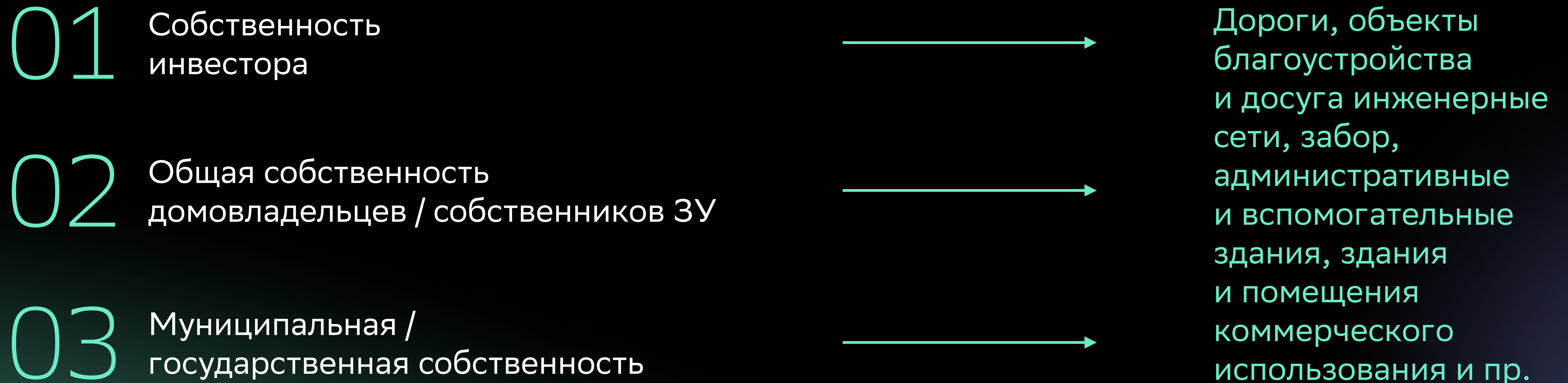
ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса ст. 210

Гражданский кодекс

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Ст .210, ч. 1 ст. 247 Гражданского кодекса

Имущество общего пользования



Используемые модели эксплуатации имущества общего пользования

Собственник имущества
общего пользования

Безвозмездное пользование

Собственник ЗУ /
домовладения

Дороги, объекты благоустройства и досуга инженерные сети, забор, административные и вспомогательные здания, здания и помещения коммерческого использования и пр.

Аренда

Сервисная компания

Оказание услуг

Необходимость законодательного урегулирования

Постановление конституционного суда от 28.12.2021 N 55-П

предписывающее законодателю внести изменения в законодательство и урегулировать имущественные отношения, связанные с функционированием комплексов ИЖД

1. Проект ФЗ должен быть направлен на устранение пробелов в законодательстве, в том числе на закрепление понятия жилого комплекса, определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.
2. Также, изменения Законопроекта должны дополнить правовые механизмы установления границ комплексов индивидуальных жилых домов, критерии определения общего имущества и его правового режима, а также порядка утверждения платы за его ремонт и содержания.
3. Дополнительно, изменения Законопроекта должны позволять использовать новое правовое регулирование более широкому кругу ранее построенных комплексов с индивидуальными жилыми домами до вступления его в силу.

Ключевые аспекты Договора управления

1. Предмет
2. Подключение к сетям
3. Оплата если инфраструктура КП не готова
4. Порядок изменения стоимости услуг
5. Резерв, непредвиденные затраты
6. Порядок оплаты коммунальных услуг
7. Порядок оплаты и порядок распределения поступивших платежей
8. Ответственность
9. Коммуникации
10. Персональные данные
11. Перечень, состав, периодичность и стоимость услуг
12. Правила прохода и проезда в поселок
13. Правила проживания и ведения работ в посёлке
14. Акт о подключении и разграничении эксплуатационной ответственности

Сервитут

ГК РФ Статья 262

1. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.
2. Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Статья 274 Гражданского кодекса РФ

1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).
2. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.
3. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.
4. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.
5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Дискуссионные моменты

01

Ограничения
для непосредственного
управления и создания ТСН

02

Критерии определения
доли в праве общей
собственности

03

Договоры с поставщиками
коммунальных ресурсов
прямые или через УК

04

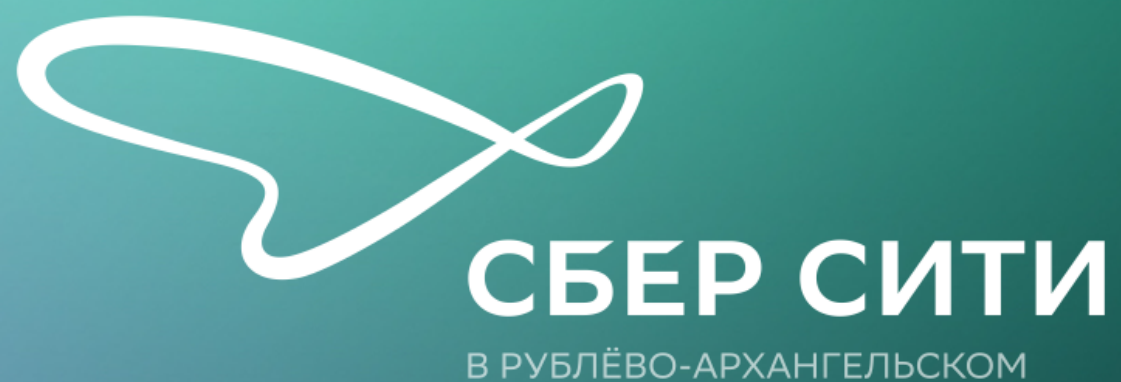
Возможный выкуп ресурсо-
снабжающими организациями
общих инженерных сетей

05

Добровольность
или обязательность

06

Формы управления



Мурмуридис Петр Евгеньевич

Директор Департамента технического
обслуживания и содержания
объектов недвижимости

www.sbercity.ru

+7 (495) 021-67-76

Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»



PMurmuridis@sbercity.ru