

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Анализ зарубежного и российского опыта управления малоэтажными  
жилими комплексами**

(работа выполнена за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2025

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Актуальные вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов в России .....</b>	<b>5</b>
1.1. Ключевые используемые понятия .....	5
1.2. Современное состояние законодательного регулирования общего имущества и имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов .....	7
1.3. Практика управления комплексами индивидуальных жилых домов в России .....	17
1.4. Основные проблемы, требующие совершенствования законодательного регулирования управления комплексами индивидуальных жилых домов .....	27
<b>2. Зарубежная практика управления малоэтажными комплексами жилых домов (на примере десяти стран) .....</b>	<b>30</b>
2.1. США .....	30
2.2. Канада .....	35
2.3. Швеция .....	41
2.4. Германия .....	48
2.5. Чехия .....	50
2.6. Эмират Дубай .....	56
2.7. Турция .....	59
2.8. Нидерланды .....	61
2.9. Бразилия .....	66
2.10. Беларусь .....	71
2.11. Обобщение зарубежного опыта управления комплексами индивидуальных жилых домов .....	76
<b>3. Актуальные предложения по совершенствованию законодательного регулирования управления комплексами индивидуальных жилых домов в России .....</b>	<b>80</b>
<b>Вместо заключения .....</b>	<b>87</b>

## Введение

Одним из приоритетных направлений «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (далее – Стратегия)<sup>1</sup>, является развитие индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). В крупных городских агломерациях России объемы ИЖС в период с 2010 до 2021 гг. выросли более чем в два раза<sup>2</sup>, обгоняя рост объемов строительства многоэтажного жилья.

С ростом объемов ИЖС на территориях крупных городских агломераций с высокой плотностью населения и застройки всё более актуальной становится проблема управления комплексами индивидуальных жилых домов. Так, в Стратегии одним из вызовов для развития ИЖС названо отсутствие законодательного регулирования вопросов управления комплексами индивидуальных жилых домов, а одной из поставленных в связи с развитием ИЖС задач является формирование механизма управления комплексами индивидуальных жилых домов.

Целью настоящего исследования является поиск возможных решений для совершенствования российского законодательства по вопросам управления комплексами индивидуальных жилых домов на основе, во-первых, существующих потребностей в регулировании, обусловленных практическими проблемами взаимоотношений субъектов имущественных прав в российских комплексах индивидуальных жилых домов, и, во-вторых, изучения подходов к регулированию и сложившейся практики в других странах.

---

<sup>1</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 № 3268-р.

<sup>2</sup> Оценка роли малоэтажной жилой застройки в пространственном развитии крупнейших агломераций России. Фонд «Институт экономики города», 2023. – URL: [https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/ocenka\\_rol\\_i\\_maloetazhnoi\\_zhiloi\\_zastroiki\\_v\\_prostranstvennom\\_razviii\\_krupneishih\\_aglomeracii\\_rossii.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/ocenka_rol_i_maloetazhnoi_zhiloi_zastroiki_v_prostranstvennom_razviii_krupneishih_aglomeracii_rossii.pdf) (дата обращения 20.06.2025).

Первый раздел данного аналитического материала посвящен обзору существующего законодательного регулирования и практических проблем в сфере управления комплексами индивидуальных жилых домов в Российской Федерации. Основное внимание уделяется вопросу о правовом режиме имущества, предназначенного для обслуживания комплекса индивидуальных жилых домов или иным образом используемого сообща собственниками индивидуальных земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Во второй части настоящего аналитического материала представлен обзор зарубежной практики управления комплексами индивидуальных жилых домов на примере десяти стран: США, Канады, Германии, Швеции, Чехии, эмирата Дубай, Турции, Нидерландов, Бразилии и Беларуси. Кратко описан опыт этих стран в области создания комплексов индивидуальных жилых домов, регулирования правового режима и управления имуществом, предназначенным для общего пользования. Сравнение подходов, применяемых в разных странах, поможет выявить более широкий спектр возможных концепций регулирования и практических механизмов управления комплексами малоэтажной застройки.

В третьем разделе приведен обзор актуальных в 2025 году предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов управления комплексами индивидуальных жилых домов в России, в первую очередь - обзор основных положений проекта федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой) (далее – Законопроект). Законопроект был разработан Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России), внесен в Государственную думу Правительством Российской Федерации и в октябре

2022 года прошел первое чтение<sup>3</sup>. В третьем разделе настоящего аналитического материала основные концептуальные предложения законопроекта анализируются с точки зрения того, насколько они решают выявленные проблемы и соответствуют мировому опыту.

В завершающем разделе, вместо заключения, представлено видение направлений дальнейшего совершенствования моделей управления комплексами индивидуальных домов в России с учетом применимых в российских условиях эффективных зарубежных подходов.

## **1. Актуальные вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов в России**

### **1.1. Ключевые используемые понятия**

Объект настоящего исследования – это жилые комплексы, которые включают, как сказано в постановлении Конституционного суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 года № 55-П<sup>4</sup> «отдельные земельные участки с жилыми домами, расположенные в непосредственной близости друг к другу и объединенные общей внешней границей и единой инфраструктурой». Такая «единая инфраструктура» - это имущество, предназначенное для обслуживания комплекса индивидуальных жилых домов или иным образом используемое сообща собственниками индивидуальных земельных участков. К нему можно отнести проезды, проходы между участками, ограждения периметра жилого комплекса, сооружения и оборудование для обеспечения жилого комплекса водой, теплом, электричеством, газом, общие парковки, контейнерные площадки, а также детские и спортивные площадки и другие элементы благоустройства, иные сооружения для общего использования и земля, на которой они расположены.

---

<sup>3</sup> Второе чтение Законопроекта до настоящего времени еще не состоялось, сроки предоставления поправок продлеваются (см. сведения о состоянии Законопроекта здесь: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8>).

<sup>4</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 года № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой» (далее – постановление КС РФ № 55-П).

В обиходе такие жилые комплексы обычно называют «коттеджными поселками». В судебной практике это словосочетание также часто употребляется<sup>5</sup>, хотя действующее законодательство не содержит определение понятия «коттеджный поселок» и не раскрывает его содержание. В последнее время в прессе и экспертных материалах можно также видеть словосочетание «малоэтажный жилой комплекс», поскольку данный термин появился 2021 году в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве»), а с 2022 года обсуждается в связи с проходящим чтением в Государственной Думе Российской Федерации Законопроектом.

В соответствии с ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», **малоэтажный жилой комплекс** – это комплекс индивидуальных жилых домов, который отличает, прежде всего, наличие **общего имущества**, находящегося в общей долевой собственности собственников земельных участков и расположенных на них жилых домов.

В то же время, в большинстве комплексов индивидуальных жилых домов в России нет общего имущества в понимании ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», но есть **имущество общего пользования**, которое находится в собственности и управлении третьих лиц, но используется или может использоваться совместно всеми собственниками или частью собственников земельных участков и расположенных на них жилых домов в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Подробнее об общем имуществе и имуществе общего пользования будет сказано в следующем подразделе.

---

<sup>5</sup> См., например, Определения Верховного Суда РФ от 08 октября 2025 года № 308-ЭС25-9338 по делу № А53-12624/2024, от 10 сентября 2024 года № 305-ЭС24-4746 по делу № А41-32065/2023, от 24 апреля 2024 года № 305-ЭС24-4746 по делу № А41-32065/2023, от 02 октября 2023 года № 309-ЭС23-17010 по делу № А71-10777/2022 и др.

Поскольку Законопроект еще не утвержден в качестве специального закона о малоэтажных жилых комплексах, далее в первом разделе настоящего аналитического материала малоэтажным жилым комплексом будет именоваться только такой комплекс жилых домов, который соответствует характеристикам, указанным в ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве». Другие «комплексы жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой», или «жилищно-земельные комплексы», как они названы в постановлении КС РФ № 55-П, в которых собственники участков не владеют имуществом общего пользования, будут именоваться **коттеджными поселками**. В качестве обобщающего термина будет использоваться «**комплекс индивидуальных жилых домов**» - это словосочетание часто используется и в судебной практике<sup>6</sup>, и в экспертно-юридических материалах<sup>7</sup>.

Субъекты правовых отношений и в малоэтажном жилом комплексе, и в коттеджном поселке будут именоваться **собственниками земельных участков** (индивидуальных земельных участков).

## 1.2. Современное состояние законодательного регулирования общего имущества и имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов

### 1.2.1. Правовой статус общего имущества и имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов

С 90-х годов XX века в России активно развивается строительство комплексов индивидуальных жилых домов, включающих земельные участки в установленных границах и расположенные на них жилые дома и иные объекты. Обычно такие комплексы индивидуальных жилых домов имеют общее ограждение по периметру застройки, проложенные между земельными

---

<sup>6</sup> См., например, определения Конституционного суда Российской Федерации от 28 января 2025 года № 139-О, от 30 мая 2023 года № 1203-О; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июня 2023 г.

<sup>7</sup> См., например: Каковы права и обязанности собственника жилого помещения? - Электронный журнал «Азбука права» (2025); Алексеев В. А. Территориальные комплексы недвижимости и новое законодательство об общей долевой собственности – «Закон», 2024, № 6 и др. в информационно-правовой системе «КонсультантПлюс».

участками частных владельцев дороги, а также могут иметь иные элементы общей инфраструктуры, такие как контрольно-пропускные пункты, ливневая канализация, сети инженерно-технического обеспечения и наружного освещения, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, оборудованные площадки для сбора твердых бытовых отходов, детские и спортивные площадки и др.

Как указано в постановлении Конституционного суда Российской Федерации № 55-П, в большинстве случаев подобные поселки «не являются отдельными населенными пунктами<sup>8</sup> и выступают лишь в качестве элементов планировочной структуры. При этом они располагаются, как правило, на земле, приобретенной в частную собственность одним или несколькими лицами (застройщиками) с целью последующего ее разделения на отдельные участки и отчуждения этих участков иным лицам для строительства индивидуальных жилых домов (жилых домов блокированной застройки)»<sup>9</sup>. Такие поселки в России возникают и на землях населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и на землях сельскохозяйственного назначения, на которых не запрещено строительство жилых домов<sup>10</sup>.

Законодательное регулирование создания застройщиками «малоэтажных жилых комплексов» (далее также МЖК), под которыми понимается совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории<sup>11</sup>, появилось в российском законодательстве только в 2021 году и только применительно к случаю строительства МЖК с привлечением средств

---

<sup>8</sup> В открытых источниках не удалось найти достоверной информации о случаях, когда коттеджным поселкам присвоен статус населенного пункта.

<sup>9</sup> Постановление КС РФ № 55-П.

<sup>10</sup> Яндекс Недвижимость. Журнал [Электронный ресурс]. - URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/chtotakoe-kottedzhnyy-posyolok> (дата обращения 20.06.2025); URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/na-kakie-kategorii-delyatsya-zemli-i-zachem> (дата обращения 20.06.2025).

<sup>11</sup> Пункт 6 статьи 2 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» в редакции от 30 декабря 2021 г.



граждан (внесение изменений<sup>12</sup> в ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве»)<sup>13</sup>.

По смыслу части 4<sup>3</sup> статьи 4 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в МЖК относятся расположенные в границах его территории 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. К ним закон относит 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<sup>14</sup>.

ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» устанавливает, что строительство (создание) объектов, входящих в состав общего имущества в границах территории МЖК, допускается при условии, если после завершения строительства на такое имущество возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства<sup>15</sup>, а объекты общего пользования, которые не будут входить в состав общего имущества, должны безвозмездно передаваться застройщиком в государственную или муниципальную собственность<sup>16</sup>.

ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» предусматривает, что, если строительство индивидуального жилого дома в МЖК осуществлялось на

---

<sup>12</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ.

<sup>13</sup> Это в корне отличается от ситуации с многоквартирными домами, в которых общая долевая собственность на общее имущество была впервые установлена Законом Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» вскоре после начала приватизации квартир в многоквартирных домах, а с 2005 года регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации.

<sup>14</sup> А. Ю. Гусев. Общее имущество коттеджного поселка. СПС КонсультантПлюс, 11 июня 2025 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://cloud.consultant.ru/cloud/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=143311&dst=0#OTGRcsUIOEmlrtOC> (дата обращения 20.06.2025)

<sup>15</sup> Часть 1 статьи 23<sup>6</sup> ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве».

<sup>16</sup> Часть 2 статьи 23<sup>6</sup> ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве».

основании договора участия в долевом строительстве, то при переходе от продавца к приобретателю права собственности на индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен, одновременно переходит доля в праве общей собственности на общее имущество<sup>17</sup>. Согласно части 5 статьи 16 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество<sup>18</sup>, то есть отдельная регистрация права общей долевой собственности собственников жилых домов на общее имущество не производится.

Таким образом, в соответствии с ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», общее имущество в малоэтажном жилом комплексе – это объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на земельные участки), которые:

- определены застройщиком в проектной декларации как общее имущество;
- предназначены для использования в целях удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов;
- находятся в общей долевой собственности собственников индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых они расположены;
- не являются субъектом отдельной государственной регистрации прав общей долевой собственности, поскольку такая государственная регистрация осуществляется «автоматически» вместе с регистрацией прав собственности на жилые дома.

Кроме того, МЖК в определении ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» объединяет только индивидуальные жилые дома, а

---

<sup>17</sup> Часть 4<sup>4</sup> статьи 4 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве».

<sup>18</sup> Часть 5 статьи 16 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве».

многоквартирные дома в такой комплекс не включаются. ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» не упоминает в определении МЖК дома блокированной застройки, но, поскольку Градостроительный кодекс Российской Федерации относит их к индивидуальным жилым домам<sup>19</sup>, то можно предположить, что указанный ФЗ-214 допускает вхождение домов блокированной застройки в состав МЖК.

Данные характеристики важны для понимания отличия «общего имущества» от «имущества общего пользования» - термина, употребляемого и в судебной практике, и в Законопроекте об МЖК.

Таких малоэтажных жилых комплексов, соответствующих нормам ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», в России еще крайне мало: по состоянию на апрель 2025 года построено и введено в эксплуатацию только 90 жилых домов в составе МЖК в Московской и Иркутской областях и Пермском крае, начато строительство 13 МЖК в 10 субъектах Российской Федерации (Московская, Вологодская, Воронежская, Иркутская, Липецкая, Тверская, Тульская, Ульяновская области, Пермский край, Республика Башкортостан), в которых планируется построить порядка 1,1 тыс. индивидуальных жилых домов<sup>20</sup>.

В 2023 году в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее Гражданский кодекс, ГК РФ) были внесены дополнения в части регулирования прав на общее имущество собственников недвижимых вещей, согласно которым<sup>21</sup> если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков, расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, условиями для появления общего имущества собственников

---

<sup>19</sup> Пункт 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

<sup>20</sup> Рекомендации парламентских слушаний на тему «Вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов» от 2 июля 2025 г. [Электронный ресурс]. - URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/168463> (дата обращения - 14.11.2025)

<sup>21</sup> Часть 2 статьи 259<sup>2</sup> ГК РФ.

земельных участков являются, во-первых, определение границ общей территории и, во-вторых, наличие решения застройщика, предусматривающего создание общего имущества на территории коттеджного поселка. На практике и с первым, и со вторым, как правило, есть проблемы.

В большинстве созданных комплексов индивидуальных жилых домов в России объекты, предназначенные для общего использования, находятся в собственности и управлении третьих лиц.

Эта ситуация сложилась в силу существующей с первых постсоветских лет практики малоэтажной застройки, когда застройщик приобретает в собственность либо аренду большой участок земли, разделяет на меньшие участки, которые продает застроенными или незастроенными, при этом по своему решению определяет будущий правовой режим земельных участков, предназначенных для общего использования.

Приобретение земельного участка под ИЖС в коттеджном поселке может осуществляться на различных основаниях помимо договора долевого участия в строительстве. Во многих случаях строительство коттеджных поселков осуществляется застройщиками без привлечения денежных средств граждан, земельные участки в них (с построенными жилыми домами или без них) продаются по договорам купли-продажи, а застройщик сохраняет в своей собственности прочее имущество в границах территории коттеджного поселка - земельные участки общего пользования конкретного поселка, а также возводимые (приобретаемые) для обслуживания домов, участков и всего поселка объекты инфраструктуры<sup>22</sup>. Это имущество может также передаваться застройщиком в собственность другим (как правило, аффилированным с ним) лицам<sup>23</sup>. Конституционный суд назвал это «имуществом общего пользования, находящимся в собственности иного лица»<sup>24</sup>, т.е. не собственника земельного участка с жилым домом.

---

<sup>22</sup> Постановление КС РФ № 55-П.

<sup>23</sup> См. там же.

<sup>24</sup> См. последний абзац пункта 1 постановления КС РФ № 55-П.

Имущество общего пользования – это объекты, которые сообща используются собственниками индивидуальных жилых домов, но не находятся в их общей долевой собственности, поскольку не определены застройщиком в проектной декларации<sup>25</sup> как общее имущество и могут находиться в собственности третьих лиц.

В российской практике такими третьими лицами могут быть сам застройщик, садовые или дачные некоммерческие товарищества (СНТ, ДНТ)<sup>26 27</sup>, ранее созданные товарищества индивидуальных застройщиков (ТИЗ) или кооперативы, а также товарищества собственников недвижимости (ТСН)<sup>28</sup> или муниципальное образование.<sup>29</sup> Практикуется передача имущества общего пользования застройщиком или иным их собственником в аренду юридическому лицу, управляющему коттеджным поселком<sup>30</sup>.

Как отмечается в постановлении Конституционного суда Российской Федерации № 55-П, «сам по себе факт приобретения права собственности на земельный участок (с расположенным на нем жилым домом или без такового) в жилищно-земельном комплексе не влечет возникновения у приобретателя какой-либо доли в праве собственности на имущество общего пользования в

---

<sup>25</sup> Проектная декларация в соответствии со статьями 3, 3.1, 4 и 19 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» обязательна для объектов, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц. Если средства граждан и юридических лиц не привлекаются, то законодательство не требует заполнения и публикации проектной декларации застройщиком.

<sup>26</sup> В случае если имущество общего пользования СНТ было создано или приобретено до вступления в силу Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». При этом, согласно пункту 15 статьи 54 указанного Федерального закона, вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования, принадлежащего СНТ на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков в границах территории СНТ, должен был выноситься на рассмотрение общих собраний членов таких СНТ не позднее 1 января 2024 года.

<sup>27</sup> В российской практике часто, особенно в 90-х годах XX века, на земельных участках, предоставленных для садоводства, ведения дачного или подсобного хозяйства, возводились капитальные жилые постройки, в том числе без получения разрешения на строительство. В соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» такие постройки, возведенные до 2013 года, регистрируются как индивидуальные жилые дома.

<sup>28</sup> Геннадий Савинов. Регулирование для коттеджных поселков: как будет и как надо. .: - ЦИАН. Журнал, 27 мая 2022 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.cian.ru/blogs-regulirovanie-dlja-kottedzhnyh-poselkov-kak-budet-i-kak-nado-325369> (дата обращения 15.06.2025).

<sup>29</sup> См. там же.

<sup>30</sup> Такие случаи, например, рассматриваются в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 октября 2020 г. № 5-КГ20-107-К2, определении Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 октября 2021 г. по делу № 88-25460/2021 и др.

данном комплексе, что само по себе исключает и возможность установить (в системе действующего правового регулирования - кроме как посредством гражданско-правовых договоров) в отношении указанного имущества правовой режим имущества, принадлежащего собственникам соответствующих участков и домов на праве общей долевой собственности».

#### 1.2.2. Управление общим имуществом и имуществом общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов

По состоянию на конец 2025 года в российском законодательстве нет специального регулирования по вопросам управления как общим имуществом в малоэтажных жилых комплексах, так и имуществом общего пользования в коттеджных поселках.

Гражданский кодекс (статьи 123<sup>12</sup> – 123<sup>14</sup>) позволяет собственникам жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п. создать ТСН для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании<sup>31</sup>. То есть ТСН может управлять как общим имуществом собственников жилых домов, так и имуществом общего пользования, находящимся в собственности самого ТСН (если права ТСН на него были зарегистрированы до 2017 года). Неясно, может ли ТСН управлять имуществом общего пользования, находящимся в собственности третьих лиц. ТСН в России создаются с 2014 года, а с 2017 года садовые и дачные товарищества могут перерегистрироваться в ТСН, но данные о численности ТСН, созданных в комплексах индивидуальных жилых домов, к сожалению, не публикуются.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) в статье 136 затронуто управление комплексами индивидуальных жилых домов<sup>32</sup>: предусматривается возможность создания товарищества собственников жилья собственниками нескольких

---

<sup>31</sup> Статья 123<sup>12</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации.

<sup>32</sup> Пункт 2 части 2 статьи 136 ЖК РФ.

расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. В то же время Жилищный кодекс не содержит никаких норм о правах собственников жилых домов на такую общую инфраструктуру, и неясно, сможет ли созданное ими ТСЖ управлять имуществом общего пользования, принадлежащее третьим лицам. В открытых источниках не удалось найти информацию о количестве ТСЖ в коттеджных поселках, хотя в судебной практике и упоминаются ТСЖ, созданные в нескольких жилых домах<sup>33</sup>.

Право собственников индивидуальных земельных участков участвовать в управлении имуществом общего пользования в коттеджном поселке и установлении платы за пользование таким имуществом, формы их возможного участия не урегулированы российским законодательством.

#### 1.2.3. Установление платы за содержание общего имущества и имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов

В многоквартирном доме (далее также МКД) в соответствии с Жилищным кодексом право каждого собственника помещения на долю в общем имуществе (всё, что предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме<sup>34</sup>) влечет за собой право собственника участвовать в принятии решений по управлению общим имуществом через участие в общем собрании собственников<sup>35</sup> и обязанность собственника участвовать в общих расходах на надлежащее содержание общего имущества<sup>36</sup>. Также есть решение Верховного Суда Российской Федерации, согласно которому

---

<sup>33</sup> См., например, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2022 г. № 58-КГ22-8-К9.

<sup>34</sup> Статья 36 ЖК РФ.

<sup>35</sup> Статья 44 ЖК РФ.

<sup>36</sup> Часть 1 статьи 158 ЖК РФ.

собственники помещений в МКД обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом<sup>37</sup>.

Применение в судебной практике положений жилищного законодательства, регулирующих вопросы общего имущества в МКД, по аналогии к отношениям, касающимся имущества общего пользования в коттеджных поселках, как следует из постановления Конституционного суда Российской Федерации № 55-П, неправомерно. Конституционный суд указал, что применение судами механизма аналогии Жилищного кодекса не гарантирует справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов собственников земельных участков в коттеджных поселках при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за управление и содержание имущества<sup>38</sup>.

В отношении общего имущества в МЖК (в понимании ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве») применяется норма Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 249 и 259<sup>4</sup>), которая говорит об обязанности участников долевой собственности участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества.

В отношении имущества общего пользования, не принадлежащего собственникам индивидуальных земельных участков в коттеджных поселках и находящегося в собственности третьих лиц, законодательство не устанавливает требований к собственникам земельных участков, пользующимся таким имуществом, нести расходы по его содержанию и сохранению. Соответствующие обязанности могут устанавливаться в договорах между собственниками индивидуальных земельных участков с застройщиками или лицами, осуществляющими управление общим имуществом.

---

<sup>37</sup> Пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

<sup>38</sup> Постановление КС РФ № 55-П.



### 1.3. Практика управления комплексами индивидуальных жилых домов в России

Варианты организации управления комплексами индивидуальных жилых домов<sup>39</sup> в российской практике многочисленны.

Управлять могут застройщик, иное лицо – собственник имущества общего пользования, одно из некоммерческих товариществ (СНТ, ТСН, ТСЖ и др.) или кооператив. Кроме того, коттеджный поселок может управляться отдельным юридическим лицом (или индивидуальным предпринимателем), которое может быть арендатором имущества общего пользования, но может и не иметь такого имущества в аренде, а просто привлекаться собственником имущества общего пользования к управлению по гражданско-правовому договору.

Как отмечается в постановления КС РФ № 55-П, в настоящее время правовой режим имущества, предназначенного для общего пользования, в комплексе индивидуальных жилых домов и управления таким имуществом устанавливается только посредством гражданско-правовых договоров.

В тех или иных конкретных коттеджных поселках собственники индивидуальных земельных участков и собственники имущества общего пользования взаимодействуют друг с другом через «уставы юридических лиц, договоры обслуживания, договоры соинвестирования инфраструктуры, правила проживания в коттеджном поселке, правила строительства в коттеджном поселке, архитектурную концепцию коттеджного поселка, а также договоры купли-продажи (в том числе — будущей вещи), договоры бронирования, договоры подряда на строительство домов и пр.»<sup>40</sup>.

Практическая возможность участия собственников земельных участков в коттеджном поселке в принятии коллективных решений по вопросам, касающимся имущества общего пользования, зависит от того, что

---

<sup>39</sup> Под управлением коттеджным поселком в настоящем аналитическом материале понимается управление имуществом общего пользования в таком поселке.

<sup>40</sup> Геннадий Савинов. Регулирование для коттеджных поселков: как будет и как надо.: - ЦИАН. Журнал, 27 мая 2022 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.cian.ru/blogs-regulirovanie-dlja-kottedzhnyh-poselkov-kak-budet-i-kak-nado-325369> (дата обращения 15.06.2025).

предусматривается договорами, уставами, правилами и т.д., принятыми в конкретных коттеджных поселках, то есть на самом деле – от воли застройщика или иного собственника имущества общего пользования.

Проблемы, как правило, возникают на почве предъявления собственниками имущества общего пользования требований об участии в расходах на содержание имущества общего пользования к собственникам земельных участков и определения размера платы за пользование и содержание объектов имущества общего пользования.

В качестве основных проблем, связанных с управлением общим имуществом в коттеджных поселках в России, в открытых источниках, включая материалы судебной практики, упоминаются следующие.

#### 1.3.1. «Произвол» со стороны собственника имущества общего пользования в коттеджном поселке

Лица, в собственности которых находится имущество общего пользования, включая земли общего пользования и инфраструктуру, сами управляют или устанавливают порядок управления коттеджным поселком, навязывают индивидуальным собственникам земельных участков управляющую организацию, перечень и объем услуг и работ по обслуживанию и содержанию имущества общего пользования и размер платы за эти услуги и работы<sup>41</sup>.

Известны многочисленные примеры, когда дорога на территории коттеджного поселка не находится в общей собственности, и частный владелец запрещает по ней ездить<sup>42</sup>. В открытых источниках также упоминаются случаи, когда суды признают, что владельцы частных дорог

---

<sup>41</sup> Модель для МЖК: законодательство, регулирующее создание и эксплуатацию малоэтажных жилых комплексов, поможет упорядочить их развитие. – Строительная газета, 14.12.2023 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/maloetazhnye-zhilye-kompleksy-s-puzanov-o-neobhodimosti> (дата обращения 20.06.2025).

<sup>42</sup> Мария Перевощикова. Права у дома: власти возьмут под контроль тарифы ЖКУ в малоэтажных поселках. – Известия, 20.06.2022 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://iz.ru/1351624/mariia-perevoshchikova/prava-u-doma-vlasti-vozmuet-pod-kontrol-tarify-zhku-v-maloetazhnykh-poselkakh> (дата обращения: 20.06.2025).

злоупотребляют своим положением, когда берут с местных жителей плату за проезд<sup>43</sup>.

*Подобный случай описан в публикации «Известий» от 20 мая 2025 года. В Кстовском районе Нижегородской области владелец земли общего пользования в коттеджном поселке вступил с конфликт с собственниками индивидуальных участков: вначале он, как собственник дорог в жилом комплексе, предлагал собственникам взять дороги в аренду и платить по 1 тыс. рублей в месяц с участка. Затем в конце 2024 года отключил общее освещение, а весной «оформил в собственность» водопровод и потребовал от собственников, имеющих прямой договор о водоснабжении с МУП «Городской Водоканал» города Кстово, получить его письменное согласие на подключение к водопроводу и заключить договор с обслуживающей организацией (также принадлежащей собственнику имущества общего пользования) по цене 1500 рублей в месяц с каждого пользователя.<sup>44</sup>*

Источники утверждают, что в коттеджных посёлках довольно часто собственник имущества общего пользования или аффилированная с ним управляющая организация единолично, без учёта воли и интересов собственников земельных участков, утверждает завышенные тарифы на пользование таким имуществом, а если собственники индивидуальных земельных участков не согласны с такими тарифами – через суд взыскивает с собственников задолженность по этим тарифам как «неосновательное обогащение»<sup>45</sup>. В прессе упоминается, что по суду «взыскивались долги в пользу ТСН и управляющей организации с жителей посёлка (около 300 индивидуальных жилых домов), в которые были включены расходы товарищества на уплату заработной платы финансовому аналитику и маркетологу», установленные правлением «единолично» без одобрения

---

<sup>43</sup> Лариса Хомайко. Не платить за все, что навязывают. Права жителей коттеджных поселков. – Forumhouse, 11.02.2022 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.forumhouse.ru/journal/articles/10551-ne-platit-za-vse-chno-navyazyvayut-prava-zhiteley-kottedzhnyh-poselkov> (дата обращения 20.06.2025).

<sup>44</sup> Сергей Гурьянов. Адово коммерческое товарищество: как СНТ превратилось в коттеджный поселок. – Известия, 20.05.2025. [Электронный ресурс]. - URL: <https://iz.ru/1888856/sergei-guranov/adovo-kommerceskoe-tovaristvo-kak-snt-prevratilos-v-kottedzhnyi-poselok> (дата обращения - 30.06.2025).

<sup>45</sup> Статья 1102 ГК РФ.

собственников жилых домов.<sup>46</sup> На основании гражданского законодательства ТСН, как объединение индивидуальных собственников, должно быть инструментом совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения ими общим имуществом (имуществом общего пользования)<sup>47</sup>. Однако, как следует из приведенного выше примера, ТСН - собственник имущества общего пользования на практике может повести себя как «третье лицо» в отношениях с собственниками по управлению имуществом общего пользования, а «совместность» деятельности собственников может исчезнуть.

### 1.3.2. «Потребительский терроризм» собственников жилых домов в коттеджном поселке

Как было сказано выше, вполне понятным представляется отказ собственника жилого дома оплачивать содержание какого-либо объекта имущества общего пользования, такого как, например, детская площадка, парковка или площадка для отдыха, если собственник жилого дома не пользуется таким объектом и не нуждается в его использовании. При этом, по свидетельству президента Association of Real Estate Agencies (AREA) Николая Винидиктова, у каждого жителя есть собственное мнение по поводу того, что должно быть в поселке, а что лишнее<sup>48</sup>.

В то же время в источниках встречается информация о случаях, когда собственники индивидуальных жилых домов, пользующиеся проездами, инженерными сетями (для получения коммунальных услуг) и другими элементами имущества общего пользования, отказываются платить за их обслуживание, поскольку такие объекты не находятся в общей собственности таких собственников, в результате имущество общего пользования подвергается риску недоремонта и т.д.

---

<sup>46</sup> Рамиль Таймасов. Коттеджные посёлки: правовой режим объектов инфраструктуры. – Закон.Ру, 29.10.2020. [Электронный ресурс]. URL: [https://zakon.ru/blog/2020/10/29/kottedzhnye\\_posyolki\\_pravovoj\\_rezhim\\_obektov\\_infrastruktury](https://zakon.ru/blog/2020/10/29/kottedzhnye_posyolki_pravovoj_rezhim_obektov_infrastruktury) (дата обращения - 30.07.2025).

<sup>47</sup> Часть 1 статьи 123<sup>12</sup> ГК РФ.

<sup>48</sup> Мария Перевощикова. Права у дома: власти возьмут под контроль тарифы ЖКУ в малоэтажных поселках.

В российской судебной практике содержатся примеры, когда собственники индивидуальных жилых домов уклоняются от внесения платежей за управление коттеджным поселком и пользование имуществом общего пользования. В том числе, это собственники жилых домов, не заключившие соответствующий договор с управляющей организацией<sup>49</sup>, которая владеет имуществом общего пользования, или собственники жилых домов, не являющиеся членами СНТ, которому принадлежат права на имущество общего пользования<sup>50</sup>. В одном из решений суда прямо указано: собственник жилого дома в коттеджном поселке понимает, что основанием для возникновения прав и обязанностей по пользованию имуществом общего пользования является договор о пользовании объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования, но от заключения такого договора собственник отказывается и при этом полагает, что «поскольку договор не заключен, данные обстоятельства позволяют собственнику пользоваться инфраструктурой, но не оплачивать»<sup>51</sup>.

В отсутствие необходимого специального регулирования в сфере управления коттеджными поселками суды применяют для разрешения подобных споров нормы разных законодательных актов. В части дел суды руководствуются Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>52</sup>, который обязывает собственников (независимо от членства в СНТ) вносить плату за содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов имущества общего пользования, за услуги и

---

<sup>49</sup> См., например, определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 октября 2021 г. по делу № 88-25460/2021, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 октября 2020 г. № 5-КГ20-107-К2.

<sup>50</sup> См., например, определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2022 г. № 88-21222/2022, 2-15/2022.

<sup>51</sup> См. там же.

<sup>52</sup> Жолобова Анна, Марценюк Александра. Коттеджные поселки: проблемы правового регулирования. – Адвокатская газета, 06.12.2022 г. [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.advgazeta.ru/mneniya/kottedzhnye-poselki-problemy-pravovogo-regulirovaniya> (дата обращения: 20.06.2025)

работы товарищества по управлению таким имуществом<sup>53</sup>. Другие, напротив, полагают, что данный закон неприменим, если стороны спора не осуществляли деятельность, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства<sup>54</sup>, и применяют (по аналогии) положения разделов VII «Предоставление коммунальных услуг. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги» и VIII «Управление многоквартирными домами» Жилищного кодекса. В решениях судов также встречается аргументация, согласно которой суды лишь в некоторой части готовы применять положения Жилищного кодекса по отношению к комплексам жилых домов, отграничивая регулирование управления имуществом общего пользования в коттеджных поселках от регулирования общего имущества в многоквартирном доме<sup>55</sup>, поскольку «обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками»<sup>56</sup>.

Как показали упомянутые выше примеры судебных решений<sup>57</sup>, суды первой инстанции, а также апелляционные и окружные кассационные суды в большей степени склоняются к тому, что собственники индивидуальных жилых домов обязаны оплачивать услуги, оказываемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями по управлению и содержанию имущества общего пользования. Так, в апелляционном определении Тверского областного суда от 17 июня 2021 г. № 33-1689/2021 указано, что при наличии неоспариваемых обстоятельств того, что истцы – жители коттеджного поселка «фактически пользуются услугами,

---

<sup>53</sup> Статьи 5, 11 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<sup>54</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 октября 2020 г. № 5-КГ20-107-К2.

<sup>55</sup> Жолобова Анна, Марценюк Александра. Коттеджные поселки: проблемы правового регулирования. – Адвокатская газета, 06.12.2022 г. [Электронный ресурс].

<sup>56</sup> Постановление КС РФ от 10 ноября 2016 г. № 23-П.

<sup>57</sup> См. определения Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 октября 2021 г. по делу № 88-25460/2021, Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2022 г. № 88-21222/2022, 2-15/2022 и др.

предоставляемыми управляющей компанией по обслуживанию коттеджного поселка, <...> они необоснованно уклоняются от оплаты. Поэтому отсутствует справедливый баланс интересов всех лиц, проживающих на территории коттеджного поселка <...>. При этом эксплуатация жилых помещений, принадлежащих истцам, без функционирования всех объектов общей инфраструктуры коттеджного поселка, возведенных для обслуживания всего комплекса, а также исключение жилых помещений истцов из услуг, предоставляемых ответчиком всему комплексу как единому целому, по сути не представляется возможным. Исходя из содержания оказываемых услуг, не предполагается их избирательное оказание одним пользователям и неоказание этих же услуг другим пользователям, проживающим на территории поселка.».

В то же время, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отметила, что суд должен исследовать вопросы необходимости оказания каждой из таких услуг собственнику жилого дома, связи между затратами на оказание таких услуг с правом собственника пользоваться принадлежащим ему имуществом и обязанностью его содержать; установить, какими из услуг фактически пользовался собственник; исследовать расходы на оказание соответствующих услуг на предмет экономической обоснованности и разумности; соотнести сумму испрашиваемых денежных средств за такие услуги с размером обязательств других лиц, которым такие услуги оказаны<sup>58</sup>. Верховный суд допускает, что если собственник индивидуального жилого дома «не имеет интереса в получении»<sup>59</sup> тех или иных услуг, относящихся к имуществу общего пользования, то он может их не оплачивать.

Такой подход, если применять его одинаково ко всем объектам имущества общего пользования и ко всем оказываемым услугам по

---

<sup>58</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 октября 2020 г.

<sup>59</sup> См. там же.

содержанию общего имущества, на наш взгляд, может затруднять организацию управления коттеджными поселками и МЖК.

В определении Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 октября 2021 г. по делу № 88-25460/2021 приводится перечень услуг и работ, выполняемых управляющей организацией в коттеджном поселке, который включает:

- обслуживание коттеджного поселка, в т. ч.
  - выполнение работ на индивидуальных участках и в жилых домах по заказам собственников (чистка крыш от снега и сосулек, укрепление водостоков, ремонт отмостки);
  - привлечение специализированных организаций и спецтехники (автовышка, кран);
  - техническое обслуживание электрических сетей и электрооборудования;
  - заключение договоров на выполнение работ с подрядными организациями;
  - сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учета;
  - начисление и сбор платежей, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов;
  - работа с обращениями граждан, принятие, рассмотрение жалоб;
  - ведение бухгалтерского учета и составление отчетности;
- содержание территории, в т. ч.:
  - уборка мусора и стрижка газонов на неогороженной территории;
  - подметание территорий, очистка урн от мусора;
  - уборка, выкашивание, поливка газонов и зеленых насаждений в местах общего доступа;
  - дезинсекция (обработка травы от клещей);
  - уборка снега;
  - уборка контейнерных площадок;



- ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок; обслуживание дорог и проездов;
- профилактические работы по содержанию ливневых канав на территории коттеджного поселка (мест общего доступа);
- уход за газонами, цветниками, деревьями, кустарниками;
- содержание диспетчерской службы;
- освещение мест общего пользования.

Из указанного перечня только первые два абзаца первого раздела («обслуживание») выполняются по заказу собственников участков или в случае экстренной необходимости. Все остальные пункты перечня представляются услугами и работами, необходимыми для надлежащего управления и содержания имущества общего пользования в коттеджном поселке.

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06.10.2020 N 5-КГ20-107-К2 приводится перечень услуг и работ, выполняемых другой управляющей организацией в другом коттеджном поселке:

- организация ограниченного доступа на территорию поселка;
- организация централизованного сбора и вывоза мусора;
- обеспечение содержания и уборки мест общего пользования, включая дороги общего пользования, пешеходные дорожки, детские площадки и прочие зоны отдыха;
- организация благоустройства и озеленения территории общего пользования;
- организация видеонаблюдения и освещения общественных зон и территорий;
- прочие услуги.

Такие услуги, как организация ограниченного доступа на территорию, видеонаблюдения и прочие услуги, вероятно, можно отнести к необязательным услугам для коттеджного поселка. Однако они носят

коллективный, а не индивидуальный характер, и если большинство собственников (например, на общем собрании) решили заказать такую услугу, то пользоваться ею по факту будут все собственники индивидуальных участков.

В постановлении КС РФ № 55-П указано, что, «хотя имущество общего пользования в таких жилых комплексах может принадлежать на праве частной собственности определенному лицу (зачастую застройщику либо аффилированному с ним лицу или лицам), фактически же оно используется не только в интересах этого лица, но и в интересах собственников входящих в состав комплекса участков и домов, а также других проживающих там граждан». «Проживание на территории комплекса индивидуальных жилых домов обычно предполагает пользование не только объектами его инфраструктуры, но и услугами, оказываемыми тем или иным (главным образом частным) субъектом (субъектами), по организации охраны, соблюдению контрольно-пропускного режима, обслуживанию дорог, ливневой канализации, сетей инженерно-технического обеспечения, ландшафтной инфраструктуры, по уборке территории, вывозу твердых бытовых отходов и т.д. В этом смысле при приобретении участков в жилищно-земельном комплексе<sup>60</sup> - даже на начальных стадиях его застройки и, тем более, когда его территория общего пользования полностью либо, по крайней мере, частично благоустроена, а отдельные объекты инфраструктуры уже возведены или строятся - реальные и потенциальные собственники, действуя с должной степенью разумности и осмотрительности, как правило, не могут не осознавать необходимость участия в той или иной правовой форме в расходах, связанных с содержанием имущества общего пользования, включая оплату услуг по управлению данным имуществом и его содержанию».<sup>61</sup>

Таким образом, Конституционный суд в своем постановлении № 55-П, во-первых, объективно и четко отразил существующие практические

---

<sup>60</sup> Формулировка постановления КС РФ № 55-П

<sup>61</sup> Постановление КС РФ № 55-П.

трудности, связанные с правовым режимом имущества, используемого для общих нужд, в комплексах индивидуальных жилых домов в России, во-вторых, структурировал проблему недостаточного законодательного регулирования в данной сфере и, в-третьих, поставил перед законодателем задачу создать надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой.

#### 1.4. Основные проблемы, требующие совершенствования законодательного регулирования управления комплексами индивидуальных жилых домов

Исходя из изложенного выше, можно выделить следующие основные проблемы, для разрешения которых необходимы изменения и дополнения действующего российского законодательства.

1) Дуализм правового режима имущества, предназначенного для обслуживания всех индивидуальных участков и общего использования их собственниками. Понятия «общее имущество» и «имущество общего пользования» в комплексах индивидуальных жилых домов, которые упоминаются в российском законодательстве и судебных решениях, не тождественны, при этом критерии их определения и разделения не установлены. Правовой статус - общая долевая собственность собственников индивидуальных жилых домов - определен только в отношении общего имущества в малоэтажном жилом комплексе, соответствующем ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве». Правовой статус имущества общего пользования, создаваемого в иных случаях, устанавливается только посредством гражданско-правовых договоров, которые, как правило, предусматривают сохранение прав на имущество общего пользования у застройщика, либо аффилированного с ним лица.

В законодательстве отсутствуют нормы, устанавливающие случаи и основания для передачи, обязательной либо потенциально возможной,

имущества общего пользования от третьих лиц в общую долевую собственность собственников индивидуальных земельных участков.

2) Отсутствие регламентации взаимоотношений собственников земельных участков по управлению общим имуществом, имуществом общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов. Сегодня российское законодательство не содержит специальных норм, регулирующих отношения по управлению общим имуществом субъектов права общей долевой собственности на общее имущество в малоэтажных жилых комплексах. Для владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственникам индивидуальных земельных участков разрешено создавать ТСН (Гражданский кодекс), ТСЖ (Жилищный кодекс), но деятельность таких организаций по управлению общим имуществом, в том числе по установлению и взиманию платы за содержание общего имущества, никак не регламентирована. Конституционный суд Российской Федерации признает неправомерным применение в данном случае по аналогии норм Жилищного кодекса о порядке управления общим имуществом в многоквартирном доме, включая порядок принятия решений собственниками помещений, выбор способа управления, установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества, заключение договора управления и т.д.

В случае если в комплексе индивидуальных жилых домов имущество общего пользования принадлежит третьим лицам, то правоотношения собственников и пользователей имущества общего пользования складываются только на основании гражданско-правовых договоров и носят зачастую стихийный характер.

3) Нарушение баланса интересов, прав и обязанностей собственников индивидуальных земельных участков и собственников имущества общего пользования. Дисбаланс проявляется как в произволе со стороны собственников имущества общего пользования в установлении несправедливого размера платы за пользование таким имуществом и его содержание, как и во встречном, зачастую необоснованном, уклонении

собственников индивидуальных земельных участков от участия в несении общих расходов на содержание общей инфраструктуры, обслуживающей всех жителей коттеджного поселка.

В целях поиска возможных решений указанных выше проблем будет полезно рассмотреть опыт ряда зарубежных стран в аналогичных вопросах, в том числе следующих наиболее актуальных:

- существуют ли примеры «сосуществования» правовых режимов, аналогичных режимам общего имущества и имущества общего пользования, и если да, насколько распространена такая практика;
- какие вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов могут напрямую регулироваться органами публичной власти (например, установление минимальных/максимальных размеров платы за пользование тем или иным имуществом);
- является ли обязательным требованием создание ассоциаций собственников земельных участков и расположенных на них жилых домов для управления комплексами индивидуальных жилых домов;
- какие есть законодательные нормы о создании комплексов индивидуальных жилых домов и управлении такими комплексами;
- кто и как принимает решение о создании комплекса индивидуальных жилых домов;
- чем или кем определяется наличие и состав общего имущества и его правовой режим;
- на каких основаниях возникает право собственников земельных участков и жилых домов на общее имущество;
- чем или кем определяется порядок несения общих расходов, платы за пользование общим имуществом, правила пользования общим имуществом;
- в каких формах осуществляется управление общим имуществом;
- существуют ли альтернативные модели, не предусматривающие наличие общего имущества, и другие вопросы.

## **2. Зарубежная практика управления малоэтажными комплексами жилых домов (на примере десяти стран)**

Для лучшего понимания потенциально возможных и поиска оптимальных решений касательно формирования общего имущества в комплексах индивидуальных жилых домов, пользования и управления общим имуществом, имуществом общего пользования в таких жилых комплексах далее рассматривается опыт ряда зарубежных стран в аналогичных вопросах. Представлен анализ зарубежной практики управления малоэтажными жилыми комплексами на примере десяти стран: США, Канада (провинции Онтарио и Альберта), Германия, Швеция, Чехия, Объединенные Арабские Эмираты (эмират Дубай), Турция, Нидерланды, Бразилия и Беларусь.

### **2.1. США**

Наиболее популярная в США модель управления коттеджными поселками с индивидуальной жилой застройкой и общей транспортной, инженерной и иной инфраструктурой – управление ассоциацией домовладельцев (англ. Homeowners Association, или НОА), которая представляет собой частную некоммерческую корпорацию в соответствии с законодательством соответствующего штата<sup>62</sup>.

Создание ассоциации домовладельцев инициируется на стадии планировки территории. В некоторых зонах жилой застройки местными законами установлено требование о создании ассоциации домовладельцев при строительстве нового жилого комплекса. Например, в жилых комплексах специального назначения, таких как жилые комплексы для пенсионеров, кооперативные жилые комплексы и курортные таймшеры, как правило, везде создаются и действуют ассоциации.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Например, Nebraska Nonprofit Corporation Act, Nebraska Revised Statutes § 21-1901.

<sup>63</sup> НОА Communities & Services. iPropertyManagement [Электронный ресурс]. – URL: <https://ipropertymanagement.com/research/hoa-statistics#hoa-communities-and-services> (дата обращения 31.08.2025).

Большинство ассоциаций домовладельцев создаются застройщиками, которые являются первым членом ассоциации и выполняет функции правления и затем передают их совету ассоциации, когда большинство участков продано и строительство нового жилого комплекса близится к завершению<sup>64</sup>.

Членство в ассоциации домовладельцев является обязательным и неотделимо связано с правом собственности на индивидуальный земельный участок<sup>65</sup>. Прекратить членство возможно только одновременно с отчуждением участка.

Основные правила содержания, использования и застройки участков закрепляются в условиях и ограничениях пользования недвижимостью (англ. Covenants, Conditions and Restrictions, или CCR), которые регистрируются в земельных книгах округа (англ. county records) как вещные ограничения, следуемые за землей<sup>66</sup>. Подробно такие правила сообщества в настоящем аналитическом материале не рассматриваются, поскольку в России пока не предполагается введение чего-то подобного, хотя в США на практике они имеют силу местных законов, и их нарушение влечет за собой различные виды ответственности для собственника недвижимости.

Ассоциация вправе применять к собственникам – неплательщикам членских взносов или иных обязательных платежей меры, такие пени, штрафы, как регистрация залога на имущество нарушителя (англ. liens) и судебное взыскание вплоть до принудительной продажи дома<sup>67</sup>.

Земельные участки с жилыми домами являются обособленными объектами недвижимости, или «единицами» (англ. unit), принадлежащими домовладельцам. Общая земля и объекты инфраструктуры (дороги, площадки,

---

<sup>64</sup> См. там же.

<sup>65</sup> Can You Refuse to Join a Homeowners Association? // Better Homes & Gardens [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.bhg.com/can-you-refuse-to-join-a-homeowners-association-7568665/> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>66</sup> Covenants, Conditions, and Restrictions (CC&Rs) // Wex Legal Encyclopedia, Cornell Law School [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.law.cornell.edu/wex/covenants\\_conditions\\_and\\_restrictions](https://www.law.cornell.edu/wex/covenants_conditions_and_restrictions) (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>67</sup> Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs) // REtipster [Электронный ресурс]. – URL: <https://retipster.com/terms/covenants-conditions-restrictions-ccrs/> (дата обращения: 22.07.2025).

клубные дома, зеленые зоны, спортивные объекты) – это общее имущество, которое «принадлежит ассоциации собственников жилья на праве общей долевой собственности»<sup>68</sup>. Правовой статус домовладельцев по отношению к инфраструктуре основан на обязательном членстве в ассоциации, праве пользования общими зонами и обязанности участвовать в расходах на их содержание и обслуживание<sup>69</sup>.

Управление ассоциации осуществляется советом директоров (англ. Board of Directors), избираемым из числа собственников участков. Совет утверждает бюджет, устанавливает размеры обязательных регулярных платежей (англ. assessments) и вправе вводить целевые взносы (англ. special assessments) на капитальные расходы<sup>70</sup>.

Размер взносов, как правило, устанавливается в равных долях между всеми участниками, независимо от площади их участков. Однако устав ассоциации может предусматривать альтернативные формулы расчёта с учётом типов застройки или характеристик участков. Право на установление порядка расчёта закреплено в уставных документах ассоциации (англ. Governing Documents), включая CCR и устав (англ. Bylaws)<sup>71</sup>.

Объекты инфраструктуры могут иметь разный режим использования и различные модели финансирования их содержания в зависимости от

---

<sup>68</sup> Уильям Бернам. Правовая система США. 3-й выпуск - М., 2006. – URL: <https://djuv.online/file/yTOEzAbWmp3xP> (дата обращения 11.12.2025). В законах штатов США образование ассоциаций домовладельцев регулируется корпоративным сектором права (хотя прямо ассоциации не называются корпорациями). Все собственники «единиц» недвижимости, по выражению У. Бернама, «держат долю всей собственности» и вместе составляют ассоциацию, посредством которой реализуют своё право на совместное владение общим имуществом. Фактически, ассоциация домовладельцев в США – это своеобразный «коллективный собственник» общего имущества. Основная цель ассоциации – содержание общего имущества, находящегося в долевой собственности собственников «единиц».

Так, согласно Закону штата Флорида о движимом и недвижимом имуществе под ассоциацией понимается лицо, которое отвечает за эксплуатацию общего имущества, находящегося в неделимых долях в общей собственности собственников «единиц», а также лицо, которое эксплуатирует и содержит другое недвижимое имущество, на которое собственники «единиц» имеют право пользования, и членство в таком лице принадлежит только собственникам «единиц» или их избранным или назначенным представителям и является требуемым условием возникновения права собственности на «единицу» (см.: Florida Statutes Title XL REAL AND PERSONAL PROPERTY Chapter 718 CONDOMINIUMS, 718.103 Definitions). [Электронный ресурс]. – URL: <https://law.justia.com/codes/florida/title-xl/chapter-718/part-i/section-718-103/> (дата обращения 11.12.2025).

<sup>69</sup> См., например, California Civil Code § 4185

<sup>70</sup> См., например, California Revenue and Taxation Code § 2188.5; DRE Operating Cost Manual, 2016

<sup>71</sup> Regular Assessments (Dues) // Davis-Stirling Common Interest Development Act [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.davis-stirling.com/HOME/R/Regular-Assessments-Dues> (дата обращения: 22.07.2025).



категории таких объектов. Наиболее распространённая категория — объекты общего пользования (англ. General Common Elements), доступные всем собственникам участков в пределах сообщества. К таким объектам относятся внутренние дороги посёлка, охраняемые въездные зоны с пунктами охраны, детские и спортивные площадки, общественные парковочные места, пешеходные дорожки и общие парковые территории. Финансирование их обслуживания осуществляется за счёт обязательных взносов членов ассоциации.

Вторая категория — общие объекты ограниченного использования (англ. Limited Common Elements), доступ к которым имеют только определённые собственники. Например, это может быть отдельный въезд или тупиковая дорога, предназначенная исключительно для нескольких прилегающих домов, либо небольшая зона отдыха, бассейн или площадка, предназначенная для ограниченного круга пользователей. Расходы на содержание таких объектов могут возлагаться либо только на тех собственников, кто имеет право их использования, либо на всех членов ассоциации, если так предусмотрено уставными документами.

Третья категория — особые общие объекты (англ. Exclusive Common Elements), формально остающиеся в составе имущества ассоциации, но предоставленные в пользование одному конкретному собственнику. К таким объектам могут относиться индивидуальные парковочные места, прилегающие к участку ландшафтные зоны, части внутренней дорожной инфраструктуры вроде индивидуального заезда или элементы благоустройства, расположенные в границах конкретного участка (прилегающая территория, в понимании российского законодательства). Текущий уход и мелкий ремонт таких объектов обычно возлагаются на соответствующего владельца, тогда как капитальный ремонт может

осуществляться за счёт средств ассоциации, если это предусмотрено внутренними положениями и регламентами ассоциации<sup>72</sup>.

Ассоциации домовладельцев в США выполняют функции, традиционно присущие муниципальным органам: обслуживание дорог, управление озеленением, содержание общественных зон, контроль архитектурных стандартов, охрана и эксплуатация инженерных сетей<sup>73</sup>. В то же время муниципальные органы, в частности офисы регистраторов округов (англ. County Recorder's Offices), уполномочены как по заявлению собственников недвижимости, так и по собственной инициативе выявлять и проверять ССР ассоциаций на наличие противоречащих действующему законодательству и дискриминационных положений<sup>74</sup>. В рамках таких проверок регистраторы обязаны анализировать документы, определять наличие нарушающих положений и проводить процедуру их редактирования или модификации для исключения дискриминационных формулировок, сохраняя при этом юридическую силу остальных частей документа<sup>75</sup>.

По состоянию на 2024 год в США действует более 370 тысяч НОА, охватывающих свыше 74 миллионов человек<sup>76</sup>. В новых жилых проектах доля участков, включённых в ассоциации домовладельцев, превышает 80 % от всех продаваемых участков под застройку, особенно в южных и западных штатах<sup>77</sup>.

Таким образом, американская модель управления коттеджными посёлками базируется на обязательном членстве в ассоциации

---

<sup>72</sup> HOA Common Areas and Rules Restriction Use // Nolo Legal Encyclopedia [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/homeowners-association/hoa-common-areas--rules-restriction-use.html> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>73</sup> McKenzie E. C. *Homeowner Association: Private Governments in the American Political System* / E. C. McKenzie. — UWO Political Economy Research Group, Papers in Political Economy No 75, 1996. — P. 2.

<sup>74</sup> Restrictive Covenant Modification // Sacramento County Clerk-Recorder [Электронный ресурс]. – URL: <https://ccr.saccounty.gov/DocumentRecording/Pages/RestrictiveCovenant.aspx> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>75</sup> Unlawfully Discriminatory Restrictive Covenant Modification Program (AB 1466) // Santa Clara County Clerk-Recorder [Электронный ресурс]. – URL: <https://clerkrecorder.santaclaracounty.gov/recording-documents/modify-restrictive-covenants-documents/unlawfully-discriminatory-restrictive-covenant-modification-program/ab1466-faqs> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>76</sup> HOA Statistics // iPropertyManagement [Электронный ресурс]. – Обновлено 13.03.2025. – URL: <https://ipropertymanagement.com/research/hoa-statistics> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>77</sup> Most new homes for sale are in an HOA — do buyers care? // Real Estate News [Электронный ресурс]. – Опубликовано 15.02.2023. – URL: <https://www.realestatenews.com/2023/02/15/most-new-homes-for-sale-are-in-an-hoa-do-buyers-care> (дата обращения: 22.07.2025).

домовладельцев, оформлении общей инфраструктуры в собственность ассоциации, фиксации прав и обязанностей через вещные обременения и применении жёстких механизмов финансовой ответственности, включая обеспечительные обременения и судебное взыскание.

## 2.2. Канада

В Канаде регулирование управления малоэтажными комплексами жилых домов, включая порядок формирования земельных участков, формы владения, способы управления инфраструктурой и регистрационные процедуры находятся в исключительном ведении провинций, а не федерального правительства<sup>78</sup>. Конституционные акты прямо передают провинциям полномочия регулировать имущественные и гражданские права, а также учреждение муниципалитетов. В результате правила создания коттеджных посёлков различаются от одной провинции к другой. Основная модель комплекса жилых домов во всех провинциях Канады – кондоминиум, но их формы также имеют региональные различия.

Для дальнейшего анализа выбраны Альберта и Онтарио - две крупнейшие англоязычные юрисдикции Канады, по которым источники информации более доступны.

*Правовой режим создания малоэтажных комплексов (земельных кондоминиумов) и управления общим имуществом в Альберте*

В Альберте законодательство выделяет два основных типа кондоминиумов: традиционный кондоминиум (англ. conventional condominium) и земельный кондоминиум (англ. bare land condominium)<sup>79</sup>.

Традиционный кондоминиум – это правовой режим многоквартирных домов или таунхаусов, а земельный кондоминиум применяется в основном к коттеджным посёлкам и иной малоэтажной застройке. Здесь обособленным

---

<sup>78</sup> Real Estate Laws and Regulations Canada 2025 // ICLG [Электронный ресурс]. – Опубликовано 16.12.2024. – URL: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/canada> (дата обращения: 22.07.2025).

<sup>79</sup> Bareland Condominiums in Calgary // Find Calgary Home [Электронный ресурс]. – Опубликовано 15.11.2019. – URL: <https://findcalgaryhome.ca/bareland-condominiums-calgary/> (дата обращения: 22.07.2025).

объектом недвижимости («единицей») является земельный участок в установленных границах вместе с расположенными на нём строениями<sup>80</sup>. Собственники таких земельных участков несут полную ответственность за содержание и ремонт своих домов и участков. Объекты общей инфраструктуры, такие как внутренние дороги, инженерные сети, системы освещения и зоны общего пользования, являются общим имуществом и финансируются за счёт обязательных взносов, собираемых корпорацией собственников кондоминиума.

При регистрации автоматически создается корпорация собственников кондоминиума<sup>81</sup>, членами которой становятся все владельцы участков. Это объединение несёт ответственность за содержание общего имущества, ежегодно утверждает бюджет, формирует резервный фонд и взимает обязательные взносы с собственников (англ. unit factor)<sup>82</sup>. За счёт этих средств осуществляется обслуживание всех дорог, инженерных сетей и прочих объектов общей инфраструктуры, эти правила закрепляются в учредительном акте<sup>83</sup>.

Право собственности на имущество общего пользования принадлежит корпорации кондоминиума. Владельцы индивидуальных объектов недвижимости обладают правами пользования такими объектами и несут обязанность по участию в расходах на их содержание. В случае неуплаты взносов корпорация вправе наложить обеспечительный залог на соответствующий участок с последующим внесудебным обращением

---

<sup>80</sup> Bare land condominium // Condominium Fact Sheet, Министерство юстиции Юкона (Канада) [Электронный ресурс]. – URL: [https://yukon.ca/sites/default/files/yg\\_-\\_justice\\_-\\_condominium\\_fact\\_sheet\\_8\\_en\\_2022aug23\\_screen.pdf](https://yukon.ca/sites/default/files/yg_-_justice_-_condominium_fact_sheet_8_en_2022aug23_screen.pdf) (дата обращения 22.07.2025).

<sup>81</sup> Section 25 // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>82</sup> Sections 38–39, 8(1)(i) // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>83</sup> Sections 37–39, 8(1)(i) // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

взыскания<sup>84</sup>. Такой залог имеет приоритет перед большинством иных обременений и сохраняет силу даже при последующей продаже участка.

Корпорация кондоминиума также вправе устанавливать требования к внешнему облику зданий, если такие положения закреплены в учредительном акте кондоминиума. В соответствии с законодательством Альберты<sup>85</sup> учредительный акт может содержать ограничения в отношении использования участков, конструкции зданий, отделки фасадов и общего внешнего вида построек. Эти требования являются обязательными для всех собственников и подлежат исполнению в таком же порядке, как обязательства по уплате взносов или соблюдению правил пользования объектами общего пользования. В случае нарушения архитектурных требований корпорация вправе потребовать устранения нарушения или инициировать судебное разбирательство<sup>86</sup>.

Управление кондоминиумом осуществляется через совет (англ. condominium board), избираемый из числа собственников на общем собрании. Совет выполняет обязанности корпорации в пределах полномочий, предусмотренных закона и внутренних документов. Совет может самостоятельно управлять делами кондоминиума либо нанимать профессиональную управляющую компанию. Независимо от формы управления, ответственность за все решения и действия остаётся на Совете. Совет подотчётен общему собранию собственников и обязан исполнять его решения<sup>87 88</sup>.

---

<sup>84</sup> Section 39.2(1) // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>85</sup> Section 39.2(1) // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>86</sup> «Rights and Obligations of Condo Owners in Alberta» // Ing & McKee Insurance Brokers [Электронный ресурс]. – Опубликовано примерно 2,5 года назад. – URL: <https://ingandmckee.com/blog/rights-and-obligations-of-condo-owners-in-alberta/> (дата обращения: 22.07.2025). ([turn0search0])

<sup>87</sup> Section 28 // Condominium Property Act, RSA 2000, c C- 22 // CanLII [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.canlii.org/en/ab/laws/stat/rsa-2000-c-c-22/latest/rsa-2000-c-c-22.html> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>88</sup> Powers and Duties // CondoLawAlberta [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.condolawalberta.ca/condo-board/powers-and-duties> (дата обращения: 22.07.2025).

Таким образом, в Альберте коттеджный поселок оформляется как земельный кондоминиум, в котором каждый участок закрепляется за отдельным владельцем, а дороги и инженерная инфраструктура управляются совместно через объединение собственников. Финансирование содержания осуществляется через обязательные взносы, обеспеченные залогом, а контроль за внешним видом возможен в пределах правил, заранее включенных в учредительные документы.

*Правовой режим создания малоэтажных комплексов (кондоминиумов) и управления общим имуществом в Онтарио*

В Онтарио существуют четыре вида кондоминиумов (англ. freehold condominium): обычный кондоминиум (англ. standard condominium), «кондоминиум поэтапной застройки» (англ. phased condominium), «кондоминиум свободных участков» (англ. vacant land condominium) и «кондоминиум общей инфраструктуры» (англ. common elements condominium), а также одна редкая форма — «арендный кондоминиум» (англ. leasehold condominium), предполагающий аренду земли на 40–99 лет, то есть собственник здания не владеет участком, на котором оно построено<sup>89</sup>. Аналог земельного кондоминиума (bare land condominium), как в Альберте, отсутствует, его функциональную роль выполняет «кондоминиум свободных участков», в котором покупатель приобретает незастроенный участок и несёт ответственность за будущую постройку в соответствии с условиями декларации. В модели «кондоминиум общей инфраструктуры» (common elements condominium) корпорация собственников управляет лишь инфраструктурой — дорогами, инженерными сетями, зонами общего пользования, в то время как частные участки и коттеджи остаются вне её контроля. Во всех формах кондоминиума собственников действует единый

---

<sup>89</sup> Section 6 // Condominium Act, 1998, S.O. 1998, c. 19 // Ontario e Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

механизм управления: учредительные органы, бюджет, резервные фонды, обязательные взносы и возможность регистрации залога в случае просрочки.

В обычном кондоминиуме обособленным объектом недвижимости («единицей») (англ. unit) является каждый коттедж вместе с прилегающим участком или наружными конструктивными элементами. В модели со свободными участками обособленным объектом недвижимости является каждый земельный участок без построек<sup>90</sup>. Разрешение на строительство здания выдается позднее, при условии соблюдения параметров застройки, заранее установленных в учредительном акте кондоминиума<sup>91</sup>. Правила сообщества могут ограничивать внешний облик зданий. В обоих случаях дороги, гостевые парковки, освещение и инженерные сети - это элементы общего имущества. «Единицы» обременены обязательствами перед корпорацией по участию в расходах на содержание дорог, инженерных сетей, пляжей и других объектов инфраструктуры общего пользования, причем в «кондоминиуме свободных участков» эти обременения действуют еще до начала застройки.

Во всех формах кондоминиумов автоматически создаётся корпорация кондоминиума (англ. condominium corporation<sup>92</sup>)<sup>93</sup>, которая обязана управлять объектами общего пользования<sup>94</sup>. Право собственности на эти объекты принадлежит корпорации, то есть владельцы участков сообща владеют общими элементами только опосредованно - через корпорацию. При этом владелец каждого участка имеет право пользования общим имуществом и индивидуальную обязанность участвовать в финансировании содержания

---

<sup>90</sup> Section 155 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>91</sup> Section 157 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>92</sup> В канадских источниках информации и в обиходе часто используют термин «association» как обобщающее обозначение объединения собственников, но это не всегда юридически точное название. Точный термин закрепляется законодательством конкретной провинции и может отличаться: например, «strata corporation» в Британской Колумбии, тогда как в Онтарио и Альберте для кондоминиумов используется термин «condominium corporation».

<sup>93</sup> Section 5 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>94</sup> Section 17 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)



общего имущества. Корпорация утверждает ежегодный бюджет, формирует резервный фонд на капитальный ремонт и взимает с собственников обязательные взносы<sup>95</sup>. В случае неуплаты взносов задолженность обеспечивается залогом «единицы» в пользу корпорации<sup>96</sup>. После направления письменного уведомления должнику корпорация вправе зарегистрировать залог и по истечении определенного срока инициировать продажу участка<sup>97</sup>.

В модели «кондоминиума общей инфраструктуры» (common elements condominium) индивидуальные дома и земельные участки не включаются в состав кондоминиума<sup>98</sup>. Каждый собственник сохраняет полное право собственности на свою землю (англ. freehold), но при этом обязан участвовать в управлении и финансировании объектов инфраструктуры общего пользования. Такая обязанность возникает в силу того, что соответствующий участок регистрируется как «привязанный» земельный участок (англ. Parcel of Tied Land, POTL)<sup>99</sup>, то есть участок обременяется обязательства в отношении общего имущества. Продажа участка без этой «привязки» невозможна, а участие в корпорации становится обязательным и неотделимым от права собственности на участок. Корпорация управляет только инфраструктурой общего пользования, такой как дороги, пляжи, очистные и насосные станции. Сами земельные участки и расположенные на них дома находятся вне её правового контроля<sup>100</sup>. В рамках этой модели корпорация не вправе устанавливать архитектурные или иные регламенты, внешний вид домов регулируется исключительно муниципальными, а не внутренними актами корпорации.

---

<sup>95</sup> Sections 83, 93 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>96</sup> Section 85 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>97</sup> Там же.

<sup>98</sup> Section 138 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>99</sup> Section 143 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)

<sup>100</sup> Section 1 // *Condominium Act, 1998*, S.O. 1998, с. 19 // Ontario e-Laws [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19#BK138> (дата обращения: 22.07.2025)



Это отличает модель «кондоминиума общей инфраструктуры» (common elements condominium) от обычного кондоминиума и «кондоминиума свободных участков», где участок с домом или без него является «единицей» (англ. unit), то есть составной частью целого комплекса застройки, а корпорация может через правила регулировать характеристики каждого строящегося дома или сооружения<sup>101</sup>. В этих моделях границы каждого участка, расположение зданий и других объектов фиксируются в плане кондоминиума, который регистрируется в земельном реестре. В «кондоминиуме общей инфраструктуры» дом и участок существуют отдельно от инфраструктуры общего пользования и не включаются в план. Соответственно, корпорация не вправе требовать изменений в конструкции крыши, заборов, фасадов или цветового оформления частных домов.

Таким образом, комплекс индивидуальных жилых домов в Онтарио может оформляться как обычный кондоминиум, в котором единицей является участок с уже построенным домом, как «кондоминиум свободных участков» (vacant land condominium), где единицей является участок без построек, либо как «кондоминиум общей инфраструктуры» (common elements condominium), где дома и земельные участки находятся в индивидуальной собственности, а обязательство по содержанию общей инфраструктуры обеспечивается регистрацией участка в качестве «привязанного» земельного участка (англ. Parcel of Tied Land, POTL). При этом общие принципы управления, включая формирование бюджета, резервных фондов, взносов и возможности наложения залога регулируются единообразно для всех видов кондоминиумов в соответствии с положениями Condominium Act 1998<sup>102</sup>.

### 2.3. Швеция

*Правовой режим общего имущества («общественных объектов инфраструктуры»)*

---

<sup>101</sup> Reid's Heritage Homes. Understanding the Different Types of Condominiums [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.reidsheritagehomes.com/news/understanding-the-different-types-of-condominiums/>

<sup>102</sup> [https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2011/schl-cmhc/NH15-407-2009-eng.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/NH15-407-2009-eng.pdf)

Планирование и создание коттеджного посёлка в Швеции начинается с включения предполагаемой территории в Детальный план (швед. Detaljplan), который утверждается муниципальным советом в соответствии с Законом о планировании и строительстве (швед. Planoch bygglagen 2010:900, глава 4)<sup>103</sup>. После утверждения Детального плана застройщик заключает с муниципалитетом соглашение о развитии территории (швед. exploateringsavtal)<sup>104</sup>, где устанавливаются обязательства по финансированию строительства дорог, освещения, водопроводных и канализационных сетей, а также других элементов общественной инфраструктуры. При строительстве коттеджного посёлка внутрипоселковые дороги, парковочные зоны, водопроводные и канализационные сети, площадки, зелёные насаждения и другие элементы общего пользования являются «общественными объектами инфраструктуры» (швед. gemensamhetsanläggning) в соответствии с Законом о строительстве (швед. Anläggningslagen 1973:1149)<sup>105</sup> и в этом качестве регистрируются Управлением земельных ресурсов Швеции (швед. Lantmäteriet).

Если общественные объекты инфраструктуры построены на земле, предназначенной для общего пользования, то земля под такими объектами находится в общей долевой собственности «сообщества» (швед. samfällighet) владельцев всех индивидуальных участков<sup>106</sup>, при этом она не является самостоятельным земельным участком и не имеет отдельного кадастрового номера<sup>107</sup>. Если при недостаточности ресурсов земли объект построен на частном участке, то земля под таким объектом по требованию её собственника может быть выкуплена сообществом в их общую собственность, но может и

---

<sup>103</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон о планировании и строительстве (2010:900). URL: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900) (дата обращения 02.07.2025).

<sup>104</sup> На основании главы 6 Закона о планировании и строительстве.

<sup>105</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон о строительстве (1973:1149), §§ 5 и 14–24. URL: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/anlaggningslag-19731149\\_sfs-1973-1149](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/anlaggningslag-19731149_sfs-1973-1149) (дата обращения 02.07.2025).

<sup>106</sup> В соответствии с §§ 14 Закона о строительстве

<sup>107</sup> Сайт Шведского Управления земельными ресурсами. URL: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/samfallighet--aga-och-anvanda-gemensamt> (дата обращения 01.07.2025)

оставаться в частной собственности<sup>108</sup>. Члены сообщества обладают вещными правами и обязательствами по содержанию в отношении общественного объекта инфраструктуры<sup>109</sup>, которые закрепляются за каждым участком как обременение, неотделимое от права собственности на данный участок, и переходят к новому владельцу при смене собственника<sup>110</sup>.

### *Управление общественными объектами инфраструктуры*

Для организации текущего управления и эксплуатации общественных объектов инфраструктуры собственники земельных участков в сообществе могут учреждать юридическое лицо - ассоциацию (товарищество) собственников (швед. samfällighetsförening) в соответствии с Законом об управлении сообществами (швед. Lag 1973:1150)<sup>111</sup>. Ассоциация собственников действует от имени собственников всех участков - участников сообщества. Ежегодно правление ассоциации собственников определяет объем эксплуатационных расходов и распределяет их между участками пропорционально их долям участия<sup>112</sup>, формирует бюджет. Ассоциация уполномочена собирать взносы, заключать договоры на обслуживание, а при необходимости инициировать взыскание задолженности через исполнительную службу судебных приставов (швед. Kronofogden) на основании положений Закона об управлении сообществами.

Также, при небольшом количестве участников (обычно до трёх–пяти участков) возможно непосредственное управление общественными объектами инфраструктуры собственниками участков – участниками сообщества без создания юридического лица.

---

<sup>108</sup> В соответствии с §§ 12-13 Закона о строительстве

<sup>109</sup> Сайт Шведского Управления земельными ресурсами.

<sup>110</sup> Lantmäteriet. Avsnitt 4.1 "Äganderättsförhållanden", s. 27–28 // *Handbok AL – Anläggningslagen (1973:1149)*. Utg. 2.3. – Gävle, 2021 // Lantmäteriet [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-al.pdf> (дата обращения: 02.07.2025).

<sup>111</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон (1973:1150) об управлении сообществами. URL: <https://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=1973:1150> (дата обращения 01.07.2025)

<sup>112</sup> В соответствии с §§ 41–42 Закона об управлении сообществами.

## *Финансирование затрат на содержание общественных объектов инфраструктуры*

Пока все участки находятся в собственности застройщика, он несёт полную финансовую ответственность за содержание общественных объектов инфраструктуры. По мере продажи индивидуальных земельных участков соответствующие права и обязанности вместе с каждым таким индивидуальным участком переходят к его новым собственникам.

Финансирование эксплуатации и ремонта общественных объектов инфраструктуры осуществляется через обязательные взносы (швед. *uttaxering*), которые распределяются между всеми «участками - участниками сообщества» (швед. *deltagande fastigheter*<sup>113</sup>) пропорционально их долям участия (швед. *andelstal*) в общей собственности, установленным в кадастровом решении при создании объекта<sup>114</sup>. Взносы на содержание и ремонт общественных объектов инфраструктуры обеспечены «привилегированным залогом» (швед. *särskild förmånsrätt*), который регистрируется в отношении каждого земельного участка. Это залоговое право обеспечивает исполнение обязательств собственников участков перед сообществом и в случае неуплаты даёт органу управления (см. далее) право взыскивать задолженность через исполнительную службу судебных приставов (швед. *Kronofogden*).

В процессе постановки участков на кадастровый учет (швед. *förrättning*), проводимой Управлением земельных ресурсов Швеции, каждому участку присваиваются две отдельные доли участия (швед. *andelstal*): одна для распределения затрат на капитальные вложения (швед. *andelstal för utförande*), другая — для распределения текущих эксплуатационных расходов (швед. *andelstal för drift*)<sup>115</sup>. Управление земельных ресурсов Швеции применяет критерий «пользы» (швед. *nytta*) для каждого участка - участника. Это значит,

---

<sup>113</sup> Дословно переводится с шведского как «участвующий объект недвижимости»

<sup>114</sup> В соответствии с § 15 Закона о строительстве

<sup>115</sup> В соответствии с § 15 Закона о строительстве.

что доля участия (andelstal) определяется не просто по площади участка, а по предполагаемой степени выгоды или фактического использования конкретного общественного объекта инфраструктуры каждым участком - участником.

Доля участия в капитальных затратах применяется только при возникновении необходимости проведения крупных работ, таких как капитальный ремонт, модернизация или замена элементов инфраструктуры. Например, если капитальный ремонт дороги оценивается в 200 000 SEK, а доля участия участка в капитальных затратах составляет 7 %, обязательный взнос для собственника этого участка составит 14 000 SEK. Аналогичный механизм используется для погашения ранее привлечённых займов на строительство инфраструктуры<sup>116</sup>.

Для инфраструктуры с длительным сроком службы или высоким уровнем износа (например, внутренние дороги на территории ассоциации) ассоциация обязана формировать фонд обновления (швед. fond för förnyelse och underhåll), отчисления в который рассчитываются на основе доли участия в капитальных затратах<sup>117</sup>. Если интенсивность использования участка меняется (дача превращается в постоянное жилье, к участку пристраивают мини-отель и т.п.), собственник или правление ассоциации могут инициировать пересчет долей по соглашению всех участников с одобрением Управления земельных ресурсов<sup>118</sup> либо через процедуру переоценки участка (швед. Omprövningsförrättning)<sup>119</sup>.

### *Примеры управления общественными объектами инфраструктуры*

Примеры, зарегистрированные Управлением земельных ресурсов Швеции<sup>120</sup>, показывают, как обязательные взносы (швед. uttaxering) и разные формы управления работают на практике.

---

<sup>116</sup> В соответствии с § 40 Закона об управлении сообществами.

<sup>117</sup> В соответствии с § 19, абз. 2 Закона об управлении сообществами.

<sup>118</sup> В соответствии с § 43 Закона о строительстве.

<sup>119</sup> В соответствии с § 35 Закона о строительстве.

<sup>120</sup> Сайт Управления земельных ресурсов Швеции. URL: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/samfallighet--aga-och-anvanda-gemensamt> (дата обращения 01.07.2025)

- Три соседних виллы отказались от индивидуальных скважин, объединились и профинансировали одну геотермальную установку. Правила эксплуатации и доли затрат закреплены в декларации о совместном объекте инфраструктуры (швед. *gemensamhetsanläggning*). Участников всего три, поэтому они выбрали непосредственное управление (швед. *delägarförvaltning*) без создания ассоциации, все решения принимают единогласно.
- Владельцы восьми дач 1950-х годов оформили пристань и пляж тем же способом, но сразу создали ассоциацию собственников (швед. *samfällighetsförening*). Классическая модель управления (швед. *föreningsförvaltning*) с уставом, правлением и ежегодным собранием упрощает сбор взносов и страхование имущества.
- После роспуска жилищного кооператива из десяти таунхаусов каждому дому выделили самостоятельный участок. Освещение, детскую площадку, беседку и два гаража передали во вновь созданную ассоциацию, таким образом сохранили общую систему финансирования общественных объектов инфраструктуры при индивидуальной собственности на участки.
- Частная дорога длиной три километра изначально управлялась дорожным товариществом. Когда трассу продлили ещё на шестьсот метров для ветроустановок, прежние доли участия перестали отражать фактическое использование дороги как общественного объекта инфраструктуры. Владельцы инициировали процедуру переоценки кадастровой стоимости (швед. *omprövningsförrättning*) дороги и пересчитали взносы на её содержание без изменения правовой формы.
- Четыре дома с устаревшими септиками договорились с фермером о сервитуте на пастбище, разместили там общее очистное поле, зарегистрировали новый общественный объект инфраструктуры и распределили расходы согласно тем же долям участия, зарегистрированным в кадастре (швед. *förrättning*). При небольшом

составе они сохранили непосредственное управление, но при необходимости могут перейти к ассоциации.

Шведская модель коттеджного поселка держится на жесткой связке «индивидуальный участок – общий объект инфраструктуры». Как только в Детальном плане появляется дорога, водопровод или иной неделимый ресурс, Управление земельных ресурсов обязано зарегистрировать совместный объект инфраструктуры. С этого момента владельцы обязаны действовать одним из способов: при трех–пяти участниках достаточно непосредственного управления совладельцев, при более сложных проектах неизбежно учреждается ассоциация собственников. Финансирование решается через обязательные взносы, обеспеченные залогом участка, а контроль за исполнением обеспечивается кадастровыми записями и правом взыскания через государственную службу судебных приставов.

### *Альтернативные модели управления комплексами жилых домов в Швеции*

Альтернативные модели управления комплексами жилых домов включают:

- жилищно-строительный кооператив (швед. bostadsrättsförening) в соответствии с Законом о жилищных паях (швед. Bostadsrättslagen 1991:614)<sup>121</sup>, в котором весь поселок, включая земельные участки, жилые дома, земли общего пользования и общественные объекты инфраструктуры, остается в собственности кооператива, а владельцы паев получают права пользования конкретными земельными участками и жилыми домами;
- экономическое товарищество (швед. ekonomisk förening) по Закону об экономических объединениях (швед. Lag 1987:667)<sup>122</sup>, когда вся земля, дома и общественные объекты инфраструктуры остаются в собственности созданной

---

<sup>121</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон о жилищных паях (швед. Lag 1991:614). URL: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1991615-om-omregistrering-av-vissa\\_sfs-1991-615](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1991615-om-omregistrering-av-vissa_sfs-1991-615) (дата обращения 01.07.2025).

<sup>122</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон об экономических объединениях (швед. Lag 1987:667) [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar\\_sfs-1987-667](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar_sfs-1987-667) (дата обращения 01.07.2025).

застройщиком управляющей организации, а индивидуальные владельцы арендуют у компании конкретные лоты (земельный участок с жилым домом);

- передача некоторых общественных объектов инфраструктуры (дороги или игровые площадки) в муниципальную собственность, если в Детальном плане развития территории (Detaljplan) они обозначены как «общественные территории с муниципальным главенством» (швед. *allmän plats med kommunal huvudman*); в этом случае после завершения строительства переходят в собственность муниципалитета и обслуживаются за счёт муниципального бюджета из средств дорожного налога<sup>123</sup>.

#### 2.4. Германия

В Германии ситуация с регулированием сферы управления в комплексах малоэтажной застройки отчасти схожа с российской. В немецком праве нет специального регулирования для таких комплексов, в том числе для владельцев индивидуальных жилых домов отсутствует требование обязательного членства в ассоциации собственников. Закон об общедолевой собственности на жильё (немц. *Wohnungseigentumsgesetz - WEG*) применяется только к многоквартирным домам, а также к таунхаусам или дуплексам, если они юридически оформлены как единый объект недвижимости с долевой собственностью, но не распространяется на отдельно стоящие коттеджи на собственных земельных участках<sup>124</sup>. Владельцы индивидуальных жилых домов могут по своему усмотрению создавать добровольные объединения, не имеющие коммерческих целей, в форме зарегистрированного объединения (немц. *eingetragener Verein*)<sup>125</sup>. Объединения собственников могут реализовывать совместные инициативы жителей — например, обеспечивать содержание общей детской площадки или причала на берегу озера,

---

<sup>123</sup> На основании положений главы 4 Закона о планировании и строительстве и соответствующих муниципальных нормативных актов.

<sup>124</sup> Hauskauf: Wann der Nachbar zum Miteigentümer wird // Wohnen im Eigentum [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/hauskauf-wann-der-nachbar-zum-miteigentuerer-wird> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>125</sup> § 21 BGB // *German Civil Code (BGB)* // Gesetze im Internet [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/) (дата обращения: 29.07.2025).



организовывать праздники и др. Однако принципиально, что членство в таких объединениях является исключительно добровольным: оно основывается на личном решении каждого собственника, не связано с правом собственности на участок и не переходит автоматически к приобретателю при продаже недвижимости. Взносы в объединение также носят добровольный характер и не обеспечиваются, например, залогом недвижимого имущества. Таким образом, даже при наличии в коттеджном посёлке объединения жителей, участие в нём остаётся правом, а не обязанностью, и решения такого объединения обязательны только для его членов, не распространяясь автоматически на всех собственников по факту владения участком.

Альтернативой созданию объединения может быть простое совместное владение объектами инфраструктуры — например, дорогами и проездами внутри комплекса. В этом случае собственники участков напрямую владеют такими объектами и несут полную ответственность за их содержание: уборку, ремонт, расчистку от снега и обеспечение безопасности. Однако если дорога используется не только самими собственниками, но и ведёт к другим земельным участкам или домам, другие лица могут потребовать предоставления доступа<sup>126</sup>, в том числе через установление сервитута проезда (немц. *Notwegerecht*) согласно § 917 BGB<sup>127</sup>. В ряде случаев местные органы власти при наличии общественного интереса могут обязать открыть проезд для общего пользования<sup>128</sup>. На практике же в большинстве посёлков дороги изначально передаются в муниципальную собственность, и территория остаётся открытой без шлагбаумов и ограничений доступа.

В немецком праве собственники могут формировать объединения или оформлять объекты инфраструктуры в общую собственность, однако такое участие остаётся сугубо добровольным и слабо формализованным.

---

<sup>126</sup> Privatweg – Rechtslage zur Nutzung und dem Wegerecht der Privatstraße // JuraForum.de [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.juraforum.de/lexikon/privatweg-rechtslage-zur-nutzung-und-dem-wegerecht-der-privatstrasse> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>127</sup> § 917 BGB // Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) // Gesetze im Internet [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_917.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_917.html) (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>128</sup> Privatstraße – Verkehrsrecht: Wem gehört die Straße? // Bußgeldkatalog.org [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.bussgeldkatalog.org/privatstrasse/> (дата обращения: 29.07.2025).

Государство практически не вмешивается в организацию таких структур, оставляя это на усмотрение самих владельцев. В то же время, публичная власть активно регулирует смежную плоскость — отношения между соседями как частными лицами. Поскольку специального правового режима для сообществ жителей не предусмотрено, ключевую функцию выполняет соседское право (немц. *Nachbarrecht*), именно оно устанавливает границы допустимого поведения, разрешает конфликты интересов и определяет условия доступа, пользования и защиты прав между смежными участками. Базовые положения, устанавливающие пределы реализации права собственности с учётом интересов соседей, заложены в Гражданском кодексе Германии<sup>129</sup>. Дополнительно почти в каждой федеральной земле принят свой Закон о соседских отношениях (немц. *Nachbarrechtsgesetz*).

Таким образом, в отсутствие специального регулирования деятельности сообществ собственников, функции контроля за использованием участков, допустимыми формами соседского воздействия и разрешением конфликтов фактически возлагаются на публично-правовые механизмы. Вместо внутренних уставов и правил ассоциаций порядок совместного проживания определяется нормами соседского, вещного и административного права, обеспечивающими обязательность и универсальность регулирования без необходимости создания формальных объединений для управления объектами общего пользования.

## 2.5. Чехия

В Чехии так же, как и в Германии, нет законодательно предусмотренных обязательных объединений собственников для управления имуществом общего пользования в коттеджных поселках. Институт «объединения владельцев квартир» (чешск. *společenství vlastníků jednotek, SVJ*) касается только многоквартирных домов с 5 и более квартирами<sup>130</sup>. Все формы

---

<sup>129</sup> § 903–924, 1004

<sup>130</sup> §§ 1194, 1199 *Občanského zákoníku* // *Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník* [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

коллективного управления в коттеджных поселках носят добровольный и договорный характер. На практике используются три основные модели:

- передача инфраструктуры в собственность муниципалитета;
- сохранение общего имущества в режиме долевой собственности с непосредственным управлением и долевым финансированием собственниками;
- создание формализованного сообщества собственников в форме зарегистрированного объединения (чешск. *spolek*).

Первая модель предполагает безвозмездную передачу инфраструктуры в муниципальную собственность. Многие чешские города разработали стандартные условия принятия такой инфраструктуры – как технические (соответствие дорог нормативам), так и правовые (оформление дарения). Например, город Копршивнице утвердил правила, где предусмотрены минимальные технические параметры дорог, передаваемых городу, и типовые формы договоров дарения<sup>131</sup>. Муниципалитет, принимая дороги и сети, берёт на себя расходы по их содержанию, поэтому община вправе отказать в принятии объектов, которые не отвечают нормам или чьё обслуживание несоразмерно дорого. Проблемы возникают, когда часть инфраструктуры остается частной. Закон прямо не обязывает общину принимать на баланс частную инфраструктуру – это предмет договорённости. Тогда собственниками дороги могут оказаться сами домовладельцы либо юридическое лицо застройщика/управляющей компании.

Вторая модель подразумевает сохранение общих объектов в собственности самих домовладельцев на правах долевой собственности (чешск. *podílové spoluvlastnictví*). В этом случае дорога, земля под ней, площадки и иные объекты принадлежат совместно нескольким лицам, каждый из которых имеет условную долю (например, по 1/20 на каждого из двадцати

---

<sup>131</sup> Příloha č. 1 – Statutární úprava hospodaření s majetkem a správy města Kopřivnice // Město Kopřivnice [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.koprivnice.cz/assets/File.ashx?id\\_org=6939&id\\_dokumenty=5863](https://www.koprivnice.cz/assets/File.ashx?id_org=6939&id_dokumenty=5863) (дата обращения: 29.07.2025).

домовладельцев). Владея долей, каждый участник имеет право пользоваться общим имуществом по его назначению и участвовать в управлении. Одновременно на каждого возлагаются обязательства по содержанию соразмерно его доле.

Управление общим имуществом в долевой собственности осуществляется либо по соглашению всех участников, либо по правилу «большинства», закрепленного в законе. Закон устанавливает, что по обычным вопросам управления (чешск. *běžná správa*) решение может быть принято большинством голосов собственников, рассчитанных пропорционально величине долей участия<sup>132</sup>. Более значимые вопросы – например, существенное улучшение или сокращение общего имущества, изменение его назначения – требуют квалифицированного большинства не менее 2/3 голосов<sup>133</sup>. А отдельные особо важные действия возможны только с согласия всех совладельцев<sup>134</sup>. Таким образом, для рядовых действий (например, текущий ремонт, оплата электроэнергии за освещение) достаточно согласия большинства, а для радикальных шагов (продажа имущества, изменение его статуса) требуется единогласие всех.

В то же время соседи могут заключить между собой соглашение о режиме управления общей собственностью, где пропишут подробные правила (назначат ответственного, определяют график платежей, порядок созыва собраний и др.). Гражданский кодекс прямо допускает заключение всеми совладельцами соглашения, изменяющего режим управления, установленный Законом<sup>135</sup>.

С 2014 года Гражданский кодекс Чехии ввёл понятие акцессорной (придаточной) долевой собственности (чешск. *přídavné spoluvlastnictví*)<sup>136 137</sup>.

---

<sup>132</sup> §1228 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>133</sup> См. Там же §1229

<sup>134</sup> См. Там же §1132

<sup>135</sup> §1138 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>136</sup> См. Там же §1223

<sup>137</sup> Přídavné spoluvlastnictví // Epravo.cz [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pridatne-spoluvlastnictvi-116852.html> (дата обращения: 29.07.2025).

Этот режим специально разработан для ситуаций, когда некая вещь служит общим целям нескольких отдельных объектов<sup>138</sup>. Классический пример – частная подъездная дорога к группе домов, без которой этими домами нельзя нормально пользоваться<sup>139</sup>. Такая сособственность возникает на основании договора всех заинтересованных лиц и регистрируется в кадастре<sup>140</sup>. В результате каждый владелец дома получает долю в дороге, неразрывно связанную с его основным участком. Если такой собственник продаёт свой дом, то его доля в общей дороге автоматически переходит к новому владельцу дома, так как невозможно отчуждать или заложить эту долю отдельно от основного участка<sup>141</sup>. Таким образом, устраняется риск, что доля в дороге попадёт к постороннему лицу или «повиснет в воздухе». Важная особенность заключается в том, что пока общий объект служит своему целевому назначению, никто из совладельцев не может требовать выдела доли или прекращения такой собственности<sup>142</sup>.

Кроме того, закон подробно регламентирует управление имуществом, находящимся в акцессорной (придаточной) долевой собственности<sup>143</sup>. Совладельцы обязаны выбрать из своего состава управляющего для повседневного ведения дел либо привлечь стороннего управляющего. Если в течение 3 месяцев решение не принято, то по заявлению любого собственника управляющий назначается судом<sup>144</sup>. Для финансирования расходов законом установлен механизм обязательных авансовых взносов: если иное не принято, то каждый совладелец должен ежегодно до 31 января внести аванс на предстоящие расходы по содержанию общей вещи<sup>145</sup>. Общая сумма взносов

---

<sup>138</sup> Отметим, что в Гражданском кодексе Чехии здесь речь идёт не о субъектах, а именно об объектах права. Конструкция построена так, что придаточная вещь функционально и юридически связана с основными объектами недвижимости и следует за ними независимо от того, кто является собственником.

<sup>139</sup> Přídavné spoluvlastnictví: Co to je a jak funguje? // Victoria-Reality.cz [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.victoria-reality.cz/magazin/id=61> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>140</sup> §1223 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>141</sup> См. Там же §1227

<sup>142</sup> См. Там же §1229

<sup>143</sup> См. Там же §§1230-1235

<sup>144</sup> §1230 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>145</sup> См. Там же §1235

определяется решением совладельцев большинством голосов. Если к концу года большинство не установило новый бюджет, то сумма взносов на следующий год считается равной сумме предыдущего года, увеличенной на 10%<sup>146</sup>. Таким способом закон мотивирует собственников проводить годовые собрания, но даже при бездействии автоматически предусматривает ежегодное увеличение взносов, чтобы не допустить ухудшения состояния имущества из-за управленческой пассивности. Такой детально прописанный правовой режим делает систему управления «придаточной» долевой собственностью функциональным аналогом ассоциации собственников, хотя формально это по-прежнему не отдельное юридическое лицо, а режим соглашений относительно общей собственности.

Третья модель основана на создании формального объединения собственников (spolek) в организационно-правовой форме юридического лица. Согласно Гражданскому кодексу Чехии, такое объединение представляет собой частноправовую некоммерческую организацию, учреждаемую для совместного осуществления определённой деятельности<sup>147</sup>. В контексте коттеджного посёлка такой совместный интерес очевиден – содержание и улучшение инфраструктуры, благоустройство общих зон, представление интересов жителей.

Для создания объединения требуется не менее трёх физических лиц. Учредители разрабатывают устав, в котором указываются наименование и местонахождение объединения, его цели, права и обязанности членов, порядок приёма и выхода, структура и компетенция органов управления, а также иные организационные положения<sup>148</sup>. Важный момент – членство в объединении добровольное. Никто не может быть принуждён вступить в объединение вопреки своей воле<sup>149</sup>, поэтому, даже если объединение создаётся для всех жителей посёлка, формально вступить должен каждый желающий

---

<sup>146</sup> См. Там же §1235

<sup>147</sup> См. Там же §214

<sup>148</sup> §§218-227 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>149</sup> См. Там же §215

индивидуально. Но если кто-то из соседей принципиально отказывается вступать, заставить его невозможно, он останется вне организации, хотя и будет пользоваться плодами её деятельности, что создаёт проблему «безбилетников», аналогичную проблеме «нечленов» товариществ собственников жилья в России.

В некоторых случаях застройщики включают в договоры купли-продажи участка обязанность покупателя вступить в объединение и соблюдать его устав. Такие оговорки имеют силу гражданско-правового соглашения, но на практике их исполнение сложное: нельзя автоматически записать человека в члены объединения, поэтому он всё равно должен добровольно подать заявку.

Денежной основой функционирования организации служат членские взносы, размер которых устанавливает либо устав, либо общее собрание<sup>150</sup>. Например, в уставе можно закрепить, что каждый член объединения платит определённую сумму в год на содержание инфраструктуры. Организация вправе привлекать другие источники финансирования: добровольные пожертвования, спонсорскую помощь, гранты, например, от муниципалитетов. Также объединение собственников может владеть имуществом на праве собственности. Например, застройщик или сами жители могут передать в собственность организации общее имущество - дорогу, парк, детскую площадку. В таком случае объединение, как юридическое лицо, станет владельцем этих объектов и будет отвечать за них. Такой шаг часто целесообразен, так как единый собственник упрощает юридические вопросы пользования и обслуживания. Индивидуальные домовладельцы в этом случае теряют право собственности на долю, однако получают косвенный контроль через членство в организации.

---

<sup>150</sup> См. Там же §235



## 2.6. Эмират Дубай

В Дубае управление коттеджными поселками подпадает под действие закона, который регулирует широкий спектр объектов недвижимости, включая как многоквартирные дома, так и малоэтажные комплексы жилой застройки, в том числе коттеджные поселки с виллами и таунхаусами<sup>151</sup>. В соответствии с определением, приведённым в статье 2 данного закона, жилые комплексы, включая коттеджные посёлки с виллами, рассматриваются как объекты совместной собственности, состоящие из обособленных объектов недвижимости или «единиц» (англ. units) и общих частей (англ. common areas).

Под «единицей» понимается квартира или этаж в здании, а в малоэтажной застройке - земельный участок или дом, который может быть соединён с другими зданиями или быть отдельно стоящим объектом недвижимости. Каждая вила в коттеджном поселке оформляется как отдельная «единица», при этом вопрос включения земельного участка в состав этой единицы определяется утвержденным генеральным планом проекта (англ. Site Plan). При этом «общими частями» признаются территории и объекты, предназначенные для совместного пользования всеми собственниками — это дороги, тротуары, детские и спортивные площадки, инженерные коммуникации, парки и иная инфраструктура, обеспечивающая комфорт и безопасность проживания.

Все виды общего имущества перечислены в статье 7 закона. Пункт 1 охватывает элементы, относящиеся к зданию и его инженерной инфраструктуре.

Пункт 2 регулирует общее имущество, расположенное вне пределов зданий — на земельных участках и открытых пространствах. В этот перечень входят дороги, развязки, тротуары, мосты, водоёмы, каналы, фонтаны, зоны отдыха, детские площадки, а также наружные инженерные сети и сооружения,

---

<sup>151</sup> Закон № 27 от 2007 года о правах собственности на имущество, находящееся в совместном владении (англ. Law No. 27 of 2007 on Ownership of Jointly Owned Property in the Emirate of Dubai) Strata Law Guide // UAE Ahead [Электронный ресурс]. – URL: <https://uaeahead.com/wp-content/uploads/2022/07/strata.pdf> (дата обращения: 29.07.2025).



обеспечивающие коммунальные услуги как для жилых единиц, так и для общих территорий комплекса.

Регистрация прав на общие территории в коттеджных поселках Дубая осуществляется через Земельный департамент Дубая (англ. Dubai Land Department, или DLD), который утверждает генеральный план и декларацию мастер-сообщества (англ. Master Community Declaration). Эти документы детально определяют границы как индивидуальных объектов, так и «общих частей», и включаются в состав правоустанавливающих документов каждого собственника<sup>152</sup>. Вся общая территория, включая земельные участки под дорогами и общественными зонами, оформляется в режиме долевой собственности всех владельцев<sup>153</sup>. В соответствии с законом доля собственника в «общих частях» определяется пропорционально площади его «единицы» (unit), при этом под площадью «единицы» понимается та площадь, которая закреплена в генеральном плане и проектных документах, будь то земельный участок, строение или иной объект, оформленный как «единица».

Земельные участки, на которых расположены отдельные виллы, регистрируются в Земельном департаменте Дубая в составе соответствующих «единиц», каждая из которых получает отдельное свидетельство о праве собственности (англ. Title Deed). Регистрационная процедура включает подачу полного пакета документов, уплату установленных сборов и проверку со стороны департамента<sup>154</sup>. Таким образом, каждый собственник виллы получает титул на свой участок и строение, а общие зоны остаются в совместной долевой собственности<sup>155</sup>.

Общие территории в коттеджных поселках Дубая не подлежат продаже, разделу или иному отчуждению отдельно от жилых единиц, поскольку

---

<sup>152</sup> §2, §4, §6 Закона № 27 от 2007 года о совместной собственности в недвижимом имуществе в эмирате Дубай // Dubai Law No. 27 of 2007 Concerning Ownership of Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dubailand.gov.ae/en/eservices/oaam/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>153</sup> См. Там же §9

<sup>154</sup> Real Estate Registration // Smart Advisors Group [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.smartadvisorsgroup.com/ru/services/real-estate-registration/> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>155</sup> Свидетельство о праве собственности и типы владения в Дубае // Tekce.com [Электронный ресурс]. – URL: <https://tekce.com/ru/blog/rukovodstvo-po-pokupke/svidetelstvo-o-prave-sobstvennosti-i-tipy-vladieniya-v-dubae> (дата обращения: 29.07.2025).

являются неотъемлемой частью общей долевой собственности всех владельцев<sup>156</sup>.

Ассоциация собственников в коттеджных поселках представляет собой некоммерческую организацию, которая создаётся автоматически в момент регистрации первой сделки купли-продажи жилой единицы<sup>157</sup>. Ассоциация наделена правоспособностью владеть имуществом, заключать договоры, выступать в суде и нести ответственность за содержание и управление общими территориями<sup>158</sup>. Её регистрация осуществляется через Земельный департамент Дубая одновременно с оформлением прав собственности на обособленные «единицы» и «общие части»<sup>159</sup>. Владельцы обязаны соблюдать устав Ассоциации собственников, что гарантирует порядок в управлении, эксплуатации и содержании общего имущества, а также соблюдение прав и обязанностей всех членов сообщества<sup>160</sup>.

Ассоциация владеет и управляет общим имуществом комплекса, включая дороги, детские площадки, инженерные сети и прочую инфраструктуру, которая находится в долевой собственности всех собственников<sup>161</sup>. Для эффективного выполнения своих функций Ассоциация может нанимать лицензированные управляющие компании, которые занимаются текущим обслуживанием, ремонтом и контролем за состоянием общего имущества<sup>162</sup>. Все собственники обязаны вносить регулярные взносы на содержание «общих частей» пропорционально площади принадлежащих им жилых единиц<sup>163</sup>.

---

<sup>156</sup> § 16 Закона № 27 от 2007 года о совместной собственности в недвижимом имуществе в эмирате Дубай // Dubai Law No. 27 of 2007 Concerning Ownership of Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dubailand.gov.ae/en/eservices/oaam/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>157</sup> См. Там же § 17

<sup>158</sup> См. Там же § 18

<sup>159</sup> См. Там же § 4 6

<sup>160</sup> См. Там же § 17 21

<sup>161</sup> См. Там же § 9

<sup>162</sup> Закон № 6 от 2019 года о регулировании совместной собственности на недвижимое имущество в эмирате Дубай // Dubai Law No. 6 of 2019 Regulating Jointly Owned Real Property in the Emirate of Dubai [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dubailand.gov.ae/en/news-media/legislation/laws/law-no-6-of-2019-regulating-jointly-owned-real-property-in-the-emirate-of-dubai/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>163</sup> § 22 Закона № 27 от 2007 года о совместной собственности в недвижимом имуществе в эмирате Дубай // Dubai Law No. 27 of 2007 Concerning Ownership of Jointly Owned Properties in the Emirate of Dubai [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dubailand.gov.ae/en/eservices/oaam/> (дата обращения: 29.07.2025).

## 2.7. Турция

### *Правовой режим общего имущества в комплексах жилой застройки в Турции*

В Турции коттеджные посёлки подпадают под специальный режим комплексов жилой застройки (турецк. toplu yapı). Согласно статье 66 Закона о кондоминиумах (турецк. Kat Mülkiyeti Kanunu № 634), под комплексом жилой застройки понимается несколько зданий, возведённых на одном или нескольких смежных земельных участках в рамках общего архитектурного и инфраструктурного проекта<sup>164</sup>.

Перед регистрацией прав собственности на отдельные здания и участки, разрабатывается и утверждается генеральный план (турецк. vaziyet planı), отражающий расположение всех строений и объектов общего пользования в границах комплекса и прилагается к пакету документов, предоставляемых в кадастровое ведомство<sup>165</sup>.

Общие объекты (дороги, проезды, парки, детские площадки, спортивные площадки, инфраструктура и т.п.) рассматриваются как отдельное имущество, специально предназначенное для совместного использования собственниками. В кадастровом реестре они регистрируются отдельными записями именно в качестве общей долевой собственности (турецк. ortak yer) владельцев тех домов или земельных участков (турецк. parsel), для обслуживания которых они предназначены<sup>166</sup>.

При этом возникает двухуровневая структура общего имущества:

— если объект (например, главная дорога или общий парк) предназначен для обслуживания всех владельцев жилого комплекса, то в кадастровой записи указывается, что данный объект является общей

---

<sup>164</sup> Режим комплекса жилой застройки (toplu yapı) не ограничен типом застройки, он применяется ко всем видам зданий, если они образуют единый комплекс с общим планом и инфраструктурой. В рамках одного комплекса жилой застройки могут одновременно находиться индивидуальные жилые дома, таунхаусы и многоквартирные дома, поскольку закон оперирует понятием «несколько зданий», а не конкретным видом жилья.

<sup>165</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu № 634, [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/kat-mulkiyeti-kanunu-634> (дата обращения: 29.07.2025), §68

<sup>166</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu № 634, [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/kat-mulkiyeti-kanunu-634> (дата обращения: 29.07.2025), §67

собственностью владельцев всех земельных участков, входящих в состав этого комплекса;

— если же конкретный объект (например, локальный проезд, отдельная детская площадка или парковочная зона) служит исключительно определённой части поселка, например, ограниченной группе коттеджей, то в кадастровой записи перечисляются только те земельные участки, для которых этот объект является общим. То есть такой объект регистрируется как общая собственность лишь ограниченной группы собственников.

Таким образом, в понимании турецкого законодательства в коттеджном поселке не существует единого неделимого общего имущества всего комплекса. Вместо этого есть несколько отдельных объектов инфраструктуры, каждый из которых может иметь собственный статус общей долевой собственности для всех или части собственников. Внутреннее дробление имущества происходит непосредственно на этапе кадастровой регистрации, где чётко определяется, кто именно из собственников должен нести расходы на содержание конкретного объекта.

#### *Управление комплексами жилой застройки в Турции*

Управление коттеджными поселками организовано на основе четкой трехуровневой структуры<sup>167</sup>.

На первом уровне - общие собрания собственников помещений в отдельных зданиях (турецк. blok kat malikleri kurulu), которые решают вопросы, связанные с конкретными строениями и непосредственно прилегающим имуществом. Иными словами – общее собрание в многоквартирном доме.

На втором уровне - собрания собственников земельных участков (турецк. parsel kat malikleri kurulu), формируемые владельцами всех объектов недвижимости, расположенных в определенной части комплекса (в пределах

---

<sup>167</sup> См. Там же §69

границ некоего земельного участка). Они регулируют использование инфраструктуры, предназначенной исключительно для данного участка.

Высший орган управления (третий уровень) — общий представительный совет (турецк. toplu yapı temsilciler kurulu), состоящий из представителей, избранных на нижних уровнях. Этот совет принимает решения по вопросам, затрагивающим весь жилой комплекс, и осуществляет общее руководство поселком.

Несение расходов на содержание общего имущества жилого комплекса обязательно для всех собственников и распределяется пропорционально принадлежащим им долям в общей собственности<sup>168</sup>. Если какой-либо объект инфраструктуры предназначен только для обслуживания ограниченной группы домов (например, отдельная парковка, детская площадка, дорожный проезд), расходы по его содержанию несут исключительно владельцы тех домов, для которых объект предназначен. Закон не допускает отказа собственников от участия в общих расходах даже в тех случаях, если они фактически не пользуются соответствующими объектами (например, уехал на полгода). Это правило введено для обеспечения надлежащего уровня содержания всей инфраструктуры поселка и недопущения ситуаций, при которых отдельные собственники уклоняются от оплаты, ухудшая тем самым условия проживания других владельцев.

## 2.8. Нидерланды

### *Модели правового режима общего имущества в коттеджных поселках в Нидерландах*

В частных поселках Нидерландов внутренние дороги, парковки, площадки и иные общие объекты обычно принадлежат владельцам домов на праве общей долевой собственности. Ранее нередко практиковалось оформление дорог и инфраструктуры на баланс муниципалитетов с их

---

<sup>168</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu № 634, [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/kat-mulkiyeti-kanunu-634> (дата обращения: 29.07.2025), §72

последующим содержанием за счет города, однако в последние годы органы власти стремятся передавать такие земли самим жителям, что уменьшает нагрузку на бюджет<sup>169</sup>. Поэтому в новых коттеджных поселках почти всегда общие дороги и площадки оформляются как совместная собственность владельцев домов<sup>170</sup>.

В нидерландском праве для этого используются две модели. Основная, наиболее распространенная - концепция особой формы общей собственности (нидерл. Mandeligheid)<sup>171</sup>. Особая форма общей собственности возникает, когда некий недвижимый объект находится в совместной собственности владельцев двух или более смежных участков и предназначен для их общего пользования, что оформлено нотариальным актом и зарегистрировано в кадастре<sup>172</sup>. Проще говоря, при создании посёлка застройщик оформляет дороги и общие территории как отдельный земельный участок, который регистрируется в кадастре как объект общей долевой собственности всех домовладельцев<sup>173</sup>. Доля в таком общем участке неотделима от основного объекта, продать дом без соответствующей доли в общем имуществе нельзя<sup>174</sup>.

Земельные участки под общими объектами в коттеджных поселках регистрируются в кадастре как самостоятельные участки. При установлении особой формы общей собственности нотариус оформляет отдельный акт на общий участок, где оговаривается назначение земли, например, «проезд общего пользования для домов №...» и правила пользования и содержания<sup>175</sup>.

---

<sup>169</sup> Mandelige eigendom is eigendom voor bijzondere situaties // Zaannotarissen.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zaannotarissen.nl/mandelige-eigendom-is-eigendom-voor-bijzondere-situaties/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>170</sup> Там же.

<sup>171</sup> Статья 5:60 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW) // wetten.overheid.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>172</sup> Mandeligheid – Artikel 5:60 BW // WetboekPlus.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-60-mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>173</sup> Wat is een mandeligheid? // Kadaster.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.kadaster.nl/-/wat-is-een-mandeligheid-> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>174</sup> Статья 5:62 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW) // wetten.overheid.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>175</sup> Wat is een mandeligheid? // M2 Makelaars [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.m2makelaars.nl/kenniscentrum/wat-is-een-mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

Этот акт обязательно вносится в публичные реестры<sup>176</sup>. В кадастровой базе напротив каждого такого участка, находящегося в общей собственности, перечисляются все домовладения, которым принадлежит доля в данном имуществе<sup>177</sup>. При переходе права собственности на дом доля в общем участке автоматически переходит к новому владельцу, что также отражается в реестре, а выделение доли отдельно от основного участка запрещено законом<sup>178</sup>. В результате, в выписке из кадастра указывается, что, помимо индивидуального участка под домом, владелец имеет долю (например, 1/10) в участке дороги или парка внутри поселка.

В некоторых проектах создания коттеджных поселков в Нидерландах применяется альтернативная модель: «раздел недвижимости на апартаменты» (нидерл. *splitsing in appartementsrechten*)<sup>179</sup>. В таком случае весь поселок (земля и дома) оформляется как единый объект, находящийся в общей долевой собственности всех владельцев апартаментных прав<sup>180</sup>, где каждый коттедж – это условный «апартамент», а дороги, парк и прочие объекты – «общие части», так же как в здании. Автоматически создается ассоциация собственников (нидерл. *Vereniging van Eigenaars, VvE*), в которую входят все собственники домов<sup>181</sup>.

Если в посёлке создана ассоциация, в кадастре регистрируется акт раздела собственности (нидерл. *splitsingsakte*). В этом документе с помощью чертежей и текстового описания определяются границы частной собственности и общих частей комплекса, таких как земельный участок,

---

<sup>176</sup> *Mandeligheid – Artikel 5:60 BW* // [WetboekPlus.nl](https://wetboekplus.nl) [Электронный ресурс]. – URL:

<https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-60-mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>177</sup> *Wat is een mandeligheid?* // [Kadaster.nl](https://www.kadaster.nl) [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.kadaster.nl/-/wat-is-een-mandeligheid-> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>178</sup> *Статья 5:63 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW)* // [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl) [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>179</sup> *Splitsing in appartementsrechten of kavelverkoop?* // [Recreatiewoning.nl](https://recreatiewoning.nl) [Электронный ресурс]. – URL: <https://recreatiewoning.nl/artikelen/tweede-woning/splitsing-appartementsrechten-of-kavelverkoop> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>180</sup> Ассоциация собственников (VvE) не является собственником единого объекта, а лишь управляет общим имуществом от имени совладельцев.

<sup>181</sup> *Раздел 9 Книги 5 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW) о праве апартаментной собственности (Appartementsrechten)* // [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl) [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/Boek5/Titel9> (дата обращения: 29.07.2025).



внутренние дороги, инженерные сети и другие элементы инфраструктуры<sup>182</sup>. Каждому частному объекту присваивается кадастровый номер с пометкой «апартаментное право» (нидерл. appartementsrecht). Акт также содержит информацию о доле каждого владельца в общем имуществе<sup>183</sup>.

*Управление и финансирование содержания общего имущества в коттеджных поселках в Нидерландах*

В общем случае в обязанность содержать общие объекты лежит на самих владельцах недвижимости<sup>184</sup>. Голландское законодательство прямо устанавливает, что все сособственники общего имущества несут бремя расходов на его содержание – уборку, ремонт и при необходимости обновление.

Каждый совладелец общего имущества может требовать от остальных соучастия в необходимых работах и финансировании<sup>185</sup>. По умолчанию расходы делятся поровну между участниками, если иной порядок не прописан в соглашении<sup>186</sup>. Все эти правила обычно продублированы в тексте нотариального акта купли-продажи жилья и в уставных документах объединения жильцов<sup>187</sup>.

Если это «апартаментный» поселок, и в нем создана ассоциация, и тогда общим собранием владельцев «апартаментов» утверждается смета расходов на год (благоустройство, уборка, освещение, мелкий ремонт и т.д.), и каждому

---

<sup>182</sup> Статья 9:109 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW) // wetten.overheid.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>183</sup> В целом такая модель воспроизводит конструкцию собственности в многоквартирных домах, каждому индивидуальному объекту соответствует исключительное право пользования и одновременно доля в общем имуществе комплекса. В отличие от кооператива, право собственника носит вещный характер и не зависит от членства, а ассоциация собственников выступает лишь механизмом управления, а не титульным владельцем недвижимости.

<sup>184</sup> См. Там же § 5:65

<sup>185</sup> Mandeligheid // AMS Advocaten [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.amsadvocaten.nl/de-rechtsgebieden/vastgoedrecht/mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>186</sup> Статья 5:66 Гражданского кодекса Нидерландов (Burgerlijk Wetboek, BW) // wetten.overheid.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0> (дата обращения: 29.07.2025)

<sup>187</sup> Mandelige eigendom is eigendom voor bijzondere situaties // Zaannotarissen.nl [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zaannotarissen.nl/mandelige-eigendom-is-eigendom-voor-bijzondere-situaties/> (дата обращения: 29.07.2025).



владельцу определяется платеж<sup>188</sup>. В ассоциации собственников доля каждого в затратах, как правило, пропорциональна размеру собственности (для коттеджей – часто поровну либо по площади участка, если это прописано в уставе)<sup>189</sup>. В нотариальном акте раздела собственности обязательно указан коэффициент участия каждого владельца в общих расходах комплекса. В менее формальных поселках без ассоциаций могут быть предусмотрены прямые соглашения между соседями или членские взносы в добровольном товариществе. Если поселок частично открыт для прохода, муниципалитет может по договоренности взять на себя часть затрат на обслуживание или предоставить скидку на коммунальные услуги, но такие случаи крайне редки.

В частных поселках с особой формой общей собственности, где не создана ассоциация, жители нередко все равно организуются в некое объединение (нидерл. *vereniging*). Такое объединение может не иметь всех полномочий зарегистрированной ассоциации, но фактически выполняет ту же роль: проводит собрания жителей, принимает решения по общим делам и назначает ответственных лиц или комитеты. Решения чаще всего принимаются простым большинством собравшихся членов, а для легитимности все покупатели жилья при вступлении подписывают соглашение о членстве в таком объединении либо включают соответствующее обязательство в договор купли-продажи<sup>190</sup>. Например, в Гаагском эко-поселке *Groene Mient* (33 дома) создано объединение собственников, практикующее консенсусное принятие решений: вопросы обсуждаются до тех пор, пока не останется крупных возражений, вместо голосования простым большинством<sup>191</sup>.

---

<sup>188</sup> См. Там же § 9:112

<sup>189</sup> См. Там же § 9:113

<sup>190</sup> Книга 2 Гражданского кодекса Нидерландов (*Burgerlijk Wetboek, BW*) о юридических лицах и объединениях // [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl) [Электронный ресурс]. – URL: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003045/Boek2> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>191</sup> *Werkwijze* // *Groene Mient* [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.groenemient.nl/visie/werkwijze/> (дата обращения: 29.07.2025).

## 2.9. Бразилия

Долгое время коттеджные посёлки в Бразилии находились в правовой неопределённости, так как федеральное законодательство прямо не предусматривало их создание и организацию. На практике такие посёлки регистрировались по аналогии с режимом многоквартирных домов (порт. *condomínio edilício*), предусмотренным статьями 1.331–1.358 Гражданского кодекса Бразилии<sup>192</sup>. Однако фактически речь шла не о вертикальной застройке, а о жилых домах, размещённых на отдельных земельных участках в рамках общего проекта<sup>193</sup>.

Для устранения этого пробела в 2017 году был принят Закон № 13.465/2017, который дополнил Гражданский кодекс новой статьёй 1.358-А, закрепившей возможность создания так называемого кондоминиума участков (порт. *condomínio de lotes*), состоящего из земельных участков с индивидуальной застройкой. Согласно этой норме, на территории такого комплекса могут сосуществовать «автономные единицы» недвижимости (порт. *unidades autônomas*) и «общие части» (порт. *partes comuns*), находящиеся в общей долевой собственности всех владельцев<sup>194</sup>. Установлено также, что каждому участку соответствует идеальная доля (порт. *fração ideal*) в общем имуществе, которая следует за правом собственности на участок и отражается в реестре<sup>195</sup>. Участники кондоминиума не могут продать или выделить свою долю в общем имуществе отдельно от основного участка, а управление осуществляется коллективно через собрание с обязательным участием в расходах на содержание комплекса<sup>196</sup>.

---

<sup>192</sup> §§ 1.331–1.358 Гражданского кодекса Бразилии // Código Civil Brasileiro: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>193</sup> Os antigos loteamentos fechados podem adotar a forma de condomínio de lotes // JusBrasil [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/os-antigos-loteamentos-fechados-podem-adotar-a-forma-de-condominio-de-lotes/1199617554> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>194</sup> <sup>194</sup> §§ 1.331 Гражданского кодекса Бразилии // Código Civil Brasileiro: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>195</sup> См. там же.

<sup>196</sup> См. там же. § 1.334

Бразильское законодательство устанавливает прямую обязанность всех участников кондоминиума платить взносы на содержание общего имущества. Так, ст. 1.336 ГК Бразилии к обязанностям собственников относит внесение платы на общие расходы пропорционально своей доле в общем имуществе, если иное не предусмотрено уставом ассоциации. Обычно размер взноса «привязан» к размеру участка или дома, однако допускается и установление равного для всех платежа. Эти взносы (часто называемые *taxa condominial* или *condomínio*) собираются управляющим и идут на оплату всех совместных нужд - от зарплат охранников до ремонта дорог. Закон признаёт непокрытые взносы долгом, следуемым из права собственности (обременением *propter rem*), что позволяет наложить на недвижимость залог и в крайнем случае продать её с аукциона для погашения задолженности.

В стране действует система публичных реестров недвижимости (порт. *Registro de Imóveis*), где каждому объекту присваивается отдельная регистрационная запись. При учреждении кондоминиума застройщик обязан подготовить пакет документов, включающий учредительный акт кондоминиума (порт. *memorial de instituição de condomínio*) и устав кондоминиума (порт. *convenção de condomínio*), в которых содержится описание индивидуальных единиц (участков), размер идеальных долей в общем имуществе, распределение прав и обязанностей собственников, а также порядок управления «общими частями»<sup>197</sup>.

После регистрации кондоминиума органы учёта и регистрации недвижимости открывают индивидуальные регистрационные записи на каждую «автономную единицу» — участок или дом<sup>198</sup>. В этих записях указываются границы индивидуальной собственности и одновременно отражается соответствующая доля в общем имуществе, установленная при

---

<sup>197</sup> §9, § 32 Закон № 4.591 от 16 декабря 1964 года — «О кондоминиумах в зданиях и о недвижимости» (*Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias*)// *Lei dos Condomínios: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964* [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>198</sup> §167, § 176 Закон № 6.015 от 31 декабря 1973 года — «О публичных реестрах» (*Lei dos Registros Públicos*), // *Lei dos Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973* [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

учреждении кондоминиума<sup>199</sup>. Общее имущество не подлежит отдельной регистрации, так как юридически считается неделимым и принадлежит всем сосособственникам на праве долевой собственности. Таким образом, в регистрационном учёте весь посёлок рассматривается как единый комплекс, внутри которого выделены отдельные индивидуальные объекты (единицы собственности) и закреплено общее имущество, принадлежащее всем владельцам на праве общей долевой собственности.

Вторая модель организации частных посёлков в Бразилии основана на правовом механизме деления территории на земельные участки (порт. *loteamento*) для индивидуального жилищного строительства в рамках градостроительного проекта территории. Такая форма застройки регулируется Федеральным законом № 6.766/1979 и применяется к случаям, когда территория делится на отдельные участки без образования общего имущества. Согласно статье 22 этого закона, при регистрации проекта застройки все предусмотренные планом дороги, улицы, зоны отдыха и иные элементы инфраструктуры автоматически передаются в публичную собственность муниципалитета. Таким образом, юридически дороги и общие зоны в *loteamento* принадлежат городу<sup>200</sup>.

Тем не менее, на практике с конца XX века получила распространение модель закрытых поселков с ограниченным доступом (порт. *loteamento fechado*). Хотя в соответствии с законом дороги и иные общие зоны переходят в собственность муниципалитета, застройщик и будущие собственники могут реализовать альтернативную схему управления через создание ассоциации жильцов. Такая ассоциация формируется уже на этапе планирования проекта и регистрируется как организация, уполномоченная осуществлять контроль за

---

<sup>199</sup> §§ 1.332–1.333 Гражданского кодекса Бразилии // Código Civil Brasileiro: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>200</sup> § 22 Федерального закона № 6.766 от 19 декабря 1979 года о планировке городских территорий // Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

территорией, обслуживать инфраструктуру и представлять интересы жителей<sup>201</sup>.

Муниципалитет, исходя из своей компетенции<sup>202</sup>, может применить к поселку режим специального использования публичных земель (порт. *uso especial*), в рамках которого дороги, парки и другие элементы инфраструктуры остаются формально в собственности города, но передаются в исключительное пользование ассоциации<sup>203</sup>. Она, в свою очередь, берёт на себя все обязанности по содержанию территории. Хотя доступ на территорию ограничен, он регулируется на основании публичного сервитута, и права собственности у жителей на инфраструктуру не возникает. В регистрационных и кадастровых данных дороги и иные элементы инфраструктуры остаются оформлены как муниципальные. Поэтому закрытые поселки – это подвид модели «*loteamento*».

В отличие от кондоминиумов, ассоциации, которые создаются в закрытых поселках, являются добровольными, а платежи на содержание инфраструктуры считаются членскими взносами, а не обязательными сборами, закреплёнными в Гражданском кодексе. При этом Конституция Бразилии (ст. 5, XX) гарантирует свободу объединений, запрещая принуждение к вступлению в ассоциации. На этом основании долгое время суды по-разному трактовали обязанность соседей участвовать в общих расходах. Одни взыскивали платежи с учетом фактического пользования инфраструктурой, другие — освобождали несогласных от участия в оплате<sup>204</sup>.

---

<sup>201</sup> §§ 44–61 Гражданского кодекса Бразилии // Código Civil Brasileiro: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>202</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 30 [Электронный ресурс] // Portal da Legislação – Planalto. – URL: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>203</sup> § 2-A (8) Закона № 13.465 от 11 июля 2017 года // Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1194722389> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>204</sup> Machado Meyer. Inconstitucionalidade da cobrança de taxa associativa em loteamentos fechados anteriores à Lei 13.465/17 e cujo proprietário não seja associado [Электронный ресурс] // Inteligência Jurídica. – URL: <https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/imobiliario/inconstitucionalidade-da-cobranca-de-taxa-associativa-em-loteamentos-fechados-antiores-a-lei-13-465-17-e-cujo-proprietario-nao-seja-associado> (дата обращения: 01.08.2025).

Точку в споре поставил Верховный суд Бразилии, рассмотрев вопрос о правомерности взимания платы за содержание территории в закрытых поселках, созданных не в форме кондоминиума<sup>205</sup>. В 2019 году по делу № 695.911 суд признал, что если житель формально не вступал в ассоциацию и нет закона, прямо обязывающего его платить, то требование об уплате взносов противоречит конституционному принципу свободы объединения. Однако суд признал ряд исключений. Если покупатель недвижимости при заключении договора купли-продажи подписал документ, в котором содержалось условие об обязательных платежах на содержание поселка, и этот документ был зарегистрирован в реестре, то такие обязательства считаются юридически обязательными. При этом они автоматически переходят к любому следующему собственнику участка или дома. То есть лицо, покупающее недвижимость в таком поселке, принимает на себя обязанность участвовать в расходах, даже если оно не вступает в ассоциацию. Кроме того, если до 2017 года в конкретном муниципалитете был принят местный акт, предписывающий всем жителям поселков участвовать в их содержании, то такие взносы также считаются законными. Верховный суд признал, что подобные местные законы не противоречат федеральной конституции.

После вступления в силу Федерального закона № 13.465 от 2017 года правовой режим закрытых поселков получил более четкие очертания. Закон ввел категорию «закрытых поселков с контролируемым доступом» и признал допустимость установления обязательных платежей в подобных сообществах. Это означает, что новые проекты закрытых поселков, официально утвержденные органами власти, могут включать зарегистрированные документы — устав поселка, соглашения о взаимных обязательствах владельцев участков, — в которых прямо закреплено, что обслуживание инфраструктуры осуществляется за счет обязательных взносов, подлежащих

---

<sup>205</sup> Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 695.911/SP. Rel. Min. Alexandre de Moraes. Julgado em: 11 de outubro de 2019 // JusBrasil [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/1194722389> (дата обращения: 01.08.2025).

уплате всеми собственниками. Указанные документы вносятся в реестр недвижимости и приобретают обязательную силу для всех новых владельцев, независимо от их участия в учреждении поселка.

Таким образом, в Бразилии сложилась двойственная модель правового устройства частных поселков. Первая — классический кондоминиум, при котором земельный участок и инфраструктура оформлены как общее имущество, а собственники обладают установленной долей и участвуют в управлении через кондоминиумную структуру. Вторая — модель закрытых поселков с ассоциацией, при которой инфраструктура формально принадлежит городу, но обслуживается частным объединением, и обязанность участия в расходах возникает на основании зарегистрированного соглашения либо муниципального акта. Поправки 2017 года придали второй модели легальность и обеспечили механизм включения обязательств в публичные документы, устранив тем самым многолетнюю правовую неопределенность.

## 2.10. Беларусь

### *Правовой режим совместных домовладений в Беларуси*

До 2019 года в законодательстве Республики Беларусь отсутствовало специальное регулирование для коттеджных поселков. Обычно они оформлялись как садоводческие товарищества, дачные объединения или через иные формы коллективного землепользования, предусмотренные Законом «О садоводческих товариществах» и Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее Жилищный кодекс РБ) в старой редакции. Эти формы не предусматривали юридического оформления общего имущества как долевой собственности<sup>206</sup>.

Общее имущество (дороги, сети, охрана) оформлялось на одного из участников или юридическое лицо (например, застройщика), но не распределялось в долях. Это влекло за собой проблемы с управлением,

---

<sup>206</sup> О проблемах деятельности товариществ собственников в коттеджных поселках // Статут.бай [Электронный ресурс]. – URL: <https://statut.by/uprawdom/status-quo/2256-19-09-2022> (дата обращения: 01.08.2025).



голосованием и взысканием платежей, аналогичные тем, с которыми сталкиваются сегодня коттеджные поселки в России. В отсутствие зарегистрированных долей невозможно было определить соразмерность прав и обязанностей, а решения общих собраний нередко оспаривались.

Ситуация изменилась после принятия Закона № 185-З от 4 мая 2019 года, которым в Жилищный кодекс Республики Беларусь была введена отдельная глава о совместном домовладении. С 1 января 2020 года в Беларуси начала действовать новая редакция Жилищного кодекса, предоставившая коттеджным поселкам четкую правовую основу. Теперь несколько индивидуальных жилых домов, объединенных общей инфраструктурой, рассматриваются как совместное домовладение – аналог общедомовой собственности, применимый к группе отдельно стоящих домов<sup>207</sup>. Жилищный кодекс прямо установил, что собственникам этих домов принадлежит общее имущество поселка на праве общей долевой собственности. Иными словами, дороги, сети и другие объекты инфраструктуры оформляются в общую долевую собственность всех владельцев домов данного поселка<sup>208</sup>.

К общему имуществу отнесены внутрипоселковые дороги, проезды, инженерные сети, охранные пункты, причалы, пирсы и любые иные сооружения, предназначенные для пользования собственниками сразу нескольких домов<sup>209</sup>. Каждый участник совместного домовладения, то есть каждый собственник отдельного дома, автоматически получает долю в праве собственности на общее имущество. Размер этой доли определяется соотношением площади принадлежащего ему индивидуального жилого дома (объекта недвижимости) и суммарной общей площади всех жилых и нежилых объектов недвижимости поселка, без учёта площади земельных участков<sup>210</sup>. Таким образом, владельцы более крупных домов имеют бóльшую долю и,

---

<sup>207</sup> Ст. 146 Жилищного кодекса Республики Беларусь // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428&p1=1> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>208</sup> Ст. 150 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

<sup>209</sup> См. там же.

<sup>210</sup> Ст. 150 Жилищного кодекса Республики Беларусь.



соответственно, несут бóльшую часть расходов на содержание общих объектов, тогда как владельцы меньших домов обладают меньшей долей и платят меньше.

Доля каждого собственника в общем имуществе не подлежит отдельной государственной регистрации и не может быть отчуждена отдельно. При переходе права собственности на дом (например, при продаже коттеджа) соответствующая доля в общем имуществе автоматически переходит к новому владельцу вместе с домом<sup>211</sup>. Отчуждение (продажа или передача) самого общего имущества поселка какому-либо третьему лицу допускается только по решению общего собрания участников, причем закон требует единогласной поддержки всех собственников для таких действий. Это означает, что продать или иным образом распоряжаться дорогами, сетями и прочими общими объектами можно лишь при полном согласии всех участников совместного домовладения, что защищает инфраструктуру от необдуманного отчуждения.

#### *Управление и финансирование содержания совместных домовладений в Беларуси*

Учреждение товарищества собственников происходит на общем собрании всех участников совместного домовладения. Для этого созывается учредительное собрание, на котором принимается решение о создании ТС и утверждается его устав<sup>212</sup>. Решение оформляется протоколом учредительного собрания, после чего товарищество подлежит государственной регистрации как юридическое лицо. После регистрации товарищество собственников приобретает полномочия управлять общим имуществом поселка от имени всех владельцев домов.

Первоначально законодательство допускало создание одного товарищества даже на базе нескольких разрозненных объектов недвижимости. Однако в конце 2023 года подход был изменен. Законом № 330-З от 29.12.2023 г. установлено, что с 6 июля 2024 года образовать новое

---

<sup>211</sup> См. там же.

<sup>212</sup> Ст. 162 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

товарищество собственников можно только для домов, расположенных на смежных (соседних) земельных участках. Другими словами, все коттеджи, объединяемые в одном ТС, должны находиться компактно, образуя единый поселок. Если же ранее были созданы организации собственников, объединявшие дома на географически разрозненных территориях (без общего земельного участка или инфраструктуры), им предписано провести реорганизацию либо ликвидацию до 5 января 2025 года<sup>213</sup>. В противном случае местный исполнительный комитет будет вправе самостоятельно решить вопрос об упрощенной ликвидации такой организации. Эта новация нацелена на устранение случаев, когда формальное одно товарищество охватывало несколько удаленных друг от друга поселков, что затрудняло эффективное управление и противоречило самой идее совместного домовладения.

Принципиально важно, что в белорусской модели членство в товариществе собственников является обязательным для всех владельцев домов, входящих в совместное домовладение<sup>214</sup>. Владение коттеджем автоматически делает гражданина участником соответствующего ТС, отказаться от участия нельзя. Жилищный кодекс прямо указывает, что собственник не может уклониться от членства в товариществе, даже если оно было создано без его личного участия или согласия. Таким образом обеспечивается принцип 100% охвата: все домовладельцы связаны единой организацией, имеют права голоса и несут соразмерные обязанности, что исключает проблему «безбилетников», когда кто-то пользуется инфраструктурой, не оплачивая ее содержание.

Финансирование расходов на содержание и капитальный ремонт общей инфраструктуры коттеджного поселка осуществляется за счет обязательных

---

<sup>213</sup> Жилищный кодекс – 2024: кратко о самом важном для ТС и ЖСПК // Jurist.by [Электронный ресурс]. – URL: <https://jurist.by/statia/zhilishchnyj-kodeks-2024-kratko-o-samom-vazhnom-dlya-ts-i-zhspk> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>214</sup> Согласно части 2 статьи 176 ЖК РБ членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

взносов членов товарищества. Размеры и виды взносов (ежемесячные эксплуатационные, целевые на ремонт и т.п.) утверждаются общим собранием товарищества и являются обязательными для всех собственников<sup>215</sup>. Жилищный кодекс требует, чтобы такие расходы распределялись между владельцами пропорционально их долям в общем имуществе, то есть на справедливой основе.

Отдельного упоминания заслуживают изменения, внесенные в 2023 году в регулирование садоводческих и дачных объединений, которые распространяются и на коттеджные товарищества при определенных условиях. Указ Президента Республики Беларусь № 155 от 30 мая 2023 г. предусмотрел процедуру преобразования территории товарищества (садоводческого либо коттеджного) в статус населенного пункта либо включения ее в границы уже существующего населенного пункта. Инициатива должна исходить от самих членов товарищества: согласно новому Положению о садоводческом товариществе, решение об обращении в местный исполнительный и распорядительный орган с предложением присоединить территорию товарищества к какому-либо населенному пункту (например, к ближайшей деревне) либо образовать на базе товарищества новый населенный пункт, относится к компетенции общего собрания членов товарищества<sup>216</sup>.

Указ установил повышенные требования к такому решению: оно считается принятым только в случае единогласной поддержки всеми членами товарищества. Проще говоря, потребуются 100% голосов «за» всех собственников, входящих в товарищество, чтобы поселок добровольно передал свою инфраструктуру в муниципальную систему<sup>217</sup>. После того как все члены товарищества единогласно одобряют инициативу, заявление направляется в местный исполком. Местные власти изучают, соответствует ли

---

<sup>215</sup> Ст. 164 Жилищного кодекса Республики Беларусь

<sup>216</sup> Жилищный кодекс – 2024: кратко о самом важном для ТС и ЖСПК // Jurist.by [Электронный ресурс]. – URL: <https://jurist.by/statia/zhilishchnyj-kodeks-2024-kratko-o-samom-vazhnom-dlya-ts-i-zhspk> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>217</sup> Об изменениях в деятельности садоводческих товариществ // Могилёвский районный исполнительный комитет [Электронный ресурс]. – URL: <https://mogilev-rik.gov.by/k-svedeniyu-grazhdan/ob-izmeneniyakh-v-deyatelnosti-sadovodcheskikh-tovarischestv> (дата обращения: 01.08.2025).

территория необходимым нормативным требованиям (по планировке, инфраструктуре и т.д.) для населенного пункта. Если исполком принимает положительное решение, то территория товарищества официально получает статус населенного пункта (как правило, деревни либо части близлежащего города). Это означает, что к ней начинают применяться стандартные муниципальные услуги – например, дороги переходят на баланс коммунальных служб, обеспечивается уличное освещение, вывоз мусора, и пр. Кроме того, жители получают возможность зарегистрироваться по месту жительства в своих домах на данной территории на общих основаниях (ранее в дачных товариществах регистрация ограничивалась сезонной или была затруднена).

Следует отметить, что на практике далеко не каждое товарищество сможет воспользоваться такой возможностью – для соответствия статусу населенного пункта территория поселка должна иметь развитую инфраструктуру, отвечать строительным нормам (например, ширина улиц, наличие социальных объектов и т.п.). Тем не менее, сам факт появления механизма интеграции в систему административно-территориального деления – важная опция для коттеджных поселков, которые пожелают войти в состав муниципалитета.

#### 2.11. Обобщение зарубежного опыта управления комплексами индивидуальных жилых домов

В описанной в настоящем аналитическом материале практике десяти стран мира в отношении регулирования вопросов правового режима и управления имуществом, предназначенным для общего использования собственниками жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, в комплексах малоэтажной жилой застройки обращают на себя внимание следующие аспекты.

1) Почти во всех проанализированных странах, кроме эмирата Дубай, отмечается наличие одновременно нескольких моделей владения и управления общим имуществом в комплексах индивидуальных жилых домов.

При этом в законодательстве только двух стран (Швеция и Чехия) допускается ситуация, когда имуществом общего пользования в коттеджных поселках владеет застройщик или иное частное лицо (лица), не являющееся собственником земельного участка и дома («единицы» недвижимости)<sup>218</sup>. В Швеции, Чехии, Бразилии, Беларуси допустимы случаи, когда имущество общего пользования принадлежит муниципалитету. В остальных случаях речь идёт только о совместном владении общим имуществом собственниками «единиц», и это преобладающая модель владения имуществом, предназначенным для общего использования собственниками индивидуальных земельных участков.

2) Формы такого совместного владения могут быть различными:

- классический, или обычный кондоминиум (США, Канада, эмират Дубай, Бразилия), с правом общей долевой собственности всех владельцев «единиц» на общее имущество;
- кондоминиумы с особыми условиями в отношении состава «единиц» недвижимости (Канада);
- иные формы общей долевой собственности собственников «единиц» на общее имущество, при которой доля в праве на общее имущество следует судьбе «единицы» (Швеция, Германия, Чехия, Турция, Нидерланды, Беларусь).

3) Общие земли, на которых расположена общая инфраструктура, в большинстве случаев не регистрируются как отдельный объект недвижимости, кроме Нидерландов.

4) Почти во всех рассмотренных странах все владельцы «единиц» недвижимости в жилом комплексе имеют долю в праве на все общее имущество, кроме как в Турции, где существует двухуровневая структура общего имущества, подразумевающая общую собственность всех собственников на такие объекты, как например, главная дорога или общий

---

<sup>218</sup> В Швеции это может быть жилищный кооператив либо экономическое товарищество.

парк, и владение локальными объектами общего имущества только ограниченной группой собственников – пользователей этих объектов.

5) В большинстве изученных стран доли собственников «единиц» недвижимости в праве на общее имущество определяются в договоре приобретения земельных участков и фиксируются в уставных документах ассоциации собственников (CCR или Declaration в США и Канаде). В основном доля участия пропорциональна площади индивидуального земельного участка, но есть исключения. В Беларуси размер доли участия рассчитывается как соотношение площади жилого дома к сумме площадей всех жилых домов в жилом комплексе. В Швеции доля участия определяется по площади участка, но с учетом предполагаемой степени выгоды или фактического использования земельного участка. При увеличении интенсивности его использования доля участия может быть пересчитана по инициативе самого собственника или ассоциации с одобрения органов власти.

б) В большинстве рассмотренных стран для управления общим имуществом собственниками «единиц» недвижимости создаются объединения (ассоциации, корпорации, сообщества и др.). В США, Канаде, Дубае такие объединения создаются автоматически при создании (регистрации прав собственности) жилого комплекса, то есть наличие объединения собственников «единиц» недвижимости для управления общим имуществом неотделимо от существования самого общего имущества. В других странах (Швеция, Нидерланды, Бразилия) в законодательстве устанавливаются случаи или модели, для которых формализованное объединение собственников создается в обязательном порядке, а также случаи, для которых такое объединение необязательно или просто не создается. В Германии, Чехии, Турции и Беларуси создание формализованного объединения собственников в принципе необязательно (хотя может быть создано по желанию собственников участков), но есть установленный законом порядок принятия общих решений в отношении общего имущества. При этом в Германии и Чехии все отношения между собственниками «единиц» по

управлению общим имуществом могут регулироваться просто соглашениями между этими собственниками.

7) В законодательстве США, Канады, Дубая, Швеции, Нидерландов, Бразилии и Беларуси предусмотрено обязательное членство всех собственников «единиц» недвижимости в созданном объединении собственников. В Германии, Чехии и Турции членство в объединении собственников добровольно.

8) В отношении половины из рассмотренных десяти стран (США, Канада, Швеция, Германия, Чехия) источники содержат информацию о наличии в законодательстве рамочных условий управления общим имуществом собственников недвижимости, создания и полномочий объединений (ассоциаций и др.) собственников. Деятельность таких объединений по управлению общим имуществом собственников детально не зарегулирована, основная роль отведена учредительным документам объединения.

9) При этом сами объединения собственников недвижимости обладают достаточно широкими полномочиями в части регулирования отношений домовладельцев по вопросам управления общим имуществом. В США и Канаде ассоциации устанавливают правила сообщества, которые имеют юридическую силу, и их нарушение обжалуется в судах. В то же время в США муниципальные органы уполномочены время от времени проверять правила ассоциаций на соответствие действующему законодательству, выявлять чрезмерные или дискриминирующие требования. В Германии деятельность объединений собственников также не регламентирована законами, но для регулирования взаимодействия собственников по вопросам общего имущества применяются нормы соседского права, занимающие существенное место в законодательстве этой страны.

10) Во всех рассмотренных странах законодательство предусматривает обязанность сособственников общего имущества нести расходы на его содержание. В США, Канаде, Швеции, Бразилии исполнение

собственниками обязанности по внесению взносов и других обязательных платежей обеспечено регистрацией в кадастре залога на индивидуальную собственность («единицу» недвижимости) собственника – неплательщика, и ассоциация имеет право взыскивать долги, вплоть до продажи имущества, через суд и государственную службу судебных приставов. В Германии несение собственниками расходов на содержание общего имущества обязательно только в тех случаях, если такие обязательства установлены в соглашениях между собственниками. В Турции обязанность финансировать содержание локальных объектов общего пользования несут не все собственники «единиц» недвижимости в составе жилого комплекса, а только те, для чего обслуживания предназначен такой локальный объект. В Бразилии, согласно закону, в закрытых поселках собственники земельных участков обязаны нести расходы на содержание земли с общей инфраструктурой, несмотря на то, что она формально является муниципальной.

### **3. Актуальные предложения по совершенствованию законодательного регулирования управления комплексами индивидуальных жилых домов в России**

В 2021 году Конституционный суд Российской Федерации постановил, что в действующее законодательство должны быть внесены изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой<sup>219</sup>.

Руководствуясь постановлением Конституционного суда, Минстрой России разработал проект федерального закона «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в

---

<sup>219</sup> Постановление КС РФ от 28 декабря 2021 г. № 55-П.



комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой), который был принят в первом чтении Государственной Думой Российской Федерации в октябре 2022 года<sup>220</sup>.

После первого чтения Законопроекта Правовое управление и Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы высказались за его значительную доработку, и, судя по тому, что дата второго чтения законопроекта по состоянию на конец декабря 2025 года не назначена, работа над Законом еще продолжается.

В действительности, опубликованный в Системе обеспечения законодательной деятельности Законопроект не решает тех задач, которые поставил перед законодателем Конституционный суд Российской Федерации:

- конкретизировать критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд,

- урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление этим имуществом и его содержание, критерии определения ее состава и размера,

- обеспечить справедливый баланс интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы<sup>221</sup>.

Рассмотрим основные нормы Законопроекта в применении к выполнению данных задач для решения проблем законодательного регулирования, обозначенных в разделе 1.4 настоящего аналитического материала.

1) Основной концептуальный недостаток Законопроекта - отсутствие эффективного решения задачи установить критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд.

---

<sup>220</sup> Законопроект размещен в Системе обеспечения законодательной деятельности. [Электронный ресурс]. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8> (дата обращения 11.12.2025).

<sup>221</sup> Постановление КС РФ от 28 декабря 2021 г. № 55-П.

Законопроект под общим понятием «жилой комплекс» объединяет «совокупность индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, в том числе объектов, 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, используются для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов и собственников земельных участков 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»<sup>222</sup>.

К имуществу общего пользования в жилом комплексе Законопроект относит как общее имущество собственников, принадлежащее им на праве общей долевой собственности, так и имущество, которое используется для удовлетворения потребностей всех собственников, но находится не в их общей долевой собственности, а в частной собственности.

Законопроект распространяет свое действие на малоэтажные жилые комплексы с общим имуществом собственников участков, построенные в соответствии с ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве» (кроме случаев, когда объекты, предназначенные для общего пользования, переданы в государственную или муниципальную собственность), и на коттеджные поселки, в которых отсутствует общее имущество, а имущество общего пользования принадлежит застройщикам или иным лицам.

Таким образом, Законопроект допускает одновременное существование разных правовых моделей в отношении имущества, предназначенного для общего использования собственниками индивидуальных земельных участков в жилых комплексах, что в целом не противоречит международному опыту и могло бы быть приемлемым также в России - в случае «равновесного»

---

<sup>222</sup> См. статью 2 Законопроекта, размещенного в Системе обеспечения законодательной деятельности: [Электронный ресурс]. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8> (дата обращения 11.12.2025)

регулирования в законе каждой из возможных моделей. Однако в Законопроекте основное внимание уделено регулированию формирования, пользования, управления, содержания имущества, находящегося в долевой собственности (общего имущества), а для жилых комплексов, в которых имущество общего пользования не находится в долевой собственности, регулирование законопроектом тех же вопросов минимально («по соглашению между собственниками жилых домов с собственником такого имущества»<sup>223</sup>). Принимая во внимание, что, в отличие от практики других стран, коттеджных поселков, где имущество общего пользования находится в частной собственности у третьих лиц, в России гораздо больше, чем МЖК с общим имуществом в общей долевой собственности, и не предлагая необходимого регулирования для первой из этих двух моделей жилых комплексов, Законопроект явно не решит проблемы, которые назвал Конституционный суд Российской Федерации и о которых говорилось в первом разделе данного аналитического материала.

2) Есть обоснованные сомнения в том, что Законопроект (в его опубликованной редакции) сможет урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление этим имуществом и его содержание, критерии определения ее состава и размера, а также обеспечить справедливый баланс интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества в жилых комплексах.

В случае наличия в жилом комплексе общего имущества, находящегося в долевой собственности, для организации управления им в Законопроект включены некоторые нормы из Жилищного кодекса. В то же время в Жилищном кодексе гораздо более детально регулируются отношения по поводу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания таких собственников, чем предусмотренное

---

<sup>223</sup> См. статью 9 Законопроекта, размещенного в Системе обеспечения законодательной деятельности: [Электронный ресурс]. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8> (дата обращения 11.12.2025).

аналогичными нормами законопроекта регулирование общего имущества собственников в жилом комплексе, общего собрания таких собственников.

Так, собственники в жилых комплексах принимают решения по вопросам, связанным с владением, пользованием, распоряжением общим имуществом, а также по управлению таким имуществом, на общем собрании собственников, но требуемый порог для кворума общего собрания собственников в жилом комплексе гораздо выше, чем в МКД – две трети от общего числа голосов собственников (против 50% в МКД), что делает проведение общих собраний и принятие важных решений собственниками индивидуальных земельных участков в жилом комплексе еще менее осуществимым, чем в МКД.

Собственники в жилом комплексе обязаны на общем собрании выбрать один из способов управления общим имуществом - непосредственное управление собственниками, управление товариществом собственников недвижимости, для создания которого необходимо более 50% голосов собственников, или управляющей организацией по договору управления. Статья Законопроекта, посвященная товариществу собственников недвижимости, содержит ряд неясных и противоречивых положений, особенно касающихся имущества такого товарищества и его передачи в долевую собственность.

В Законопроекте воспроизводится существующая в управлении многоквартирными домами коллизия, когда параллельно существуют два института принятия решений: общее собрание собственников и общее собрание членов товарищества. Проведение общего собрания членов товарищества собственников недвижимости не отменяет возможности проведения общего собрания собственников индивидуальных земельных участков по тому же вопросу и принятия по такому вопросу иного решения. Ввиду добровольности членства в товариществе собственников недвижимости в жилых комплексах, как и в МКД, сохраняется высокая вероятность конфликтов между собственниками – членами товарищества и

собственниками, которые такими членами товарищества не являются, по вопросам установления размера платы за содержание общего имущества.

Кроме того, Законопроект не рассматривает ранее созданные в коттеджных поселках и имеющие все признаки жилого комплекса согласно Законопроекту некоммерческие объединения собственников жилых домов (ТСЖ, СНТ и т.д.).

Представляется, что следование нормам Законопроекта в части создания товариществ собственников недвижимости в комплексах индивидуальных жилых домов вряд ли приведет к тому, что такие товарищества займут более видное место в системе управления такими комплексами, чем товарищества собственников жилья занимают в системе управления МКД. В России товарищества собственников жилья созданы меньше чем в 8% от количества многоквартирных домов. В отличие от других рассмотренных в настоящем аналитическом материале стран, где объединение собственников земельных участков (жилья) в ассоциацию является обычным, общепринятым способом совместной реализации прав на участие в управлении недвижимостью, в России этот способ управления пока не способен конкурировать с управлением управляющими организациями.

Законопроект не содержит никаких специальных положений о том, как должно быть организовано управление имуществом общего пользования, находящимся в собственности третьих лиц, и о том, могут ли собственники жилых домов как-либо участвовать в управлении таким имуществом и влиять на размер расходов на содержание такого имущества.

Законопроект предусматривает, что в случае наличия общего имущества в жилом комплексе собственники несут бремя расходов на его содержание соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество. Если имущество общего пользования принадлежит третьему лицу, оно вправе устанавливать плату за пользование таким имуществом. Никаких ограничений на размер платы за пользование имуществом общего пользования, которую вправе устанавливать его частный собственник,

Законопроектом не вводится. Таким образом Законопроект фактически консервирует проблемы коттеджных поселков, в которых отсутствует общее имущество, а имущество общего пользования принадлежит застройщикам или иным лицам, единолично определяющим условия пользования таким имуществом, в том числе размер и условия оплаты пользования.

Указание на то, что «исчерпывающий перечень расходов, которые подлежат возмещению собственниками при использовании имущества, не находящегося в долевой собственности, <...> устанавливается Правительством Российской Федерации»<sup>224</sup>, представляется недостаточным.

Остаются нераскрытыми вопросы о порядке установления размера платы за содержание объектов общего имущества, мерах воздействия на собственников – неплательщиков, лицензировании управляющей организации, привлекаемой по договору управления, порядке заключения такого договора и др.

Указания переходных положений Законопроекта о проведении общего собрания «собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков и иных объектов, которые используются для удовлетворения потребностей всех указанных собственников индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков»<sup>225</sup> для «признания» совокупности таких домов и участков жилым комплексом видятся избыточными и нерациональными. Во-первых, малоэтажные жилые комплексы, построенные в соответствии ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», создаются в соответствии с нормами данного закона. Во-вторых, очевидно отсутствие четкой мотивации для собственников в уже построенных ранее комплексах индивидуальных жилых домов голосовать за «признание» жилым комплексом, поскольку Законопроект не отвечает на вопрос: что изменится в имущественном статусе, правах и полномочиях собственников в случае принятия ими требуемого

---

<sup>224</sup> См. часть 3 статьи 9 Законопроекта, размещенного в Системе обеспечения законодательной деятельности: [Электронный ресурс]. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8> (дата обращения 11.12.2025).

<sup>225</sup> См. статью 17 Законопроекта, размещенного в Системе обеспечения законодательной деятельности: [Электронный ресурс]. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8> (дата обращения 11.12.2025).

решения, если и до, и после «признания» жилым комплексом имущество общего пользования принадлежит частному лицу (лицам), а порядок управления и содержания имущества общего пользования устанавливается в соглашении с собственником такого имущества, и единых требований к такому соглашению нет.

Таким образом, в целом Законопроект не обеспечивает баланс интересов участвующих сторон, не защищает, а, наоборот, ограничивает права собственников индивидуальных земельных участков, не препятствует неконтролируемому установлению размера платы за пользование и содержание объектов имущества общего пользования.

### **Вместо заключения**

Описанные во втором разделе настоящего аналитического материала характерные черты зарубежной практики установления правового режима и порядка управления комплексами индивидуальных жилых домов наводят на мысль о целесообразности допущения в российском законодательстве и практике одновременного существования разных моделей в отношении общего имущества / имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов, с приоритетом модели, предусматривающей общую долевую собственность собственников жилых домов на имущество, предназначенное для обслуживания всего жилого комплекса, включая общую землю. В этой связи необходимо предусмотреть, в каких случаях и в каком порядке застройщики или иные собственники имущества общего пользования обязаны (безвозмездно или за плату) передать такое имущество в общую долевую собственность собственников жилых домов, какое имущество и при каких условиях может сохраняться в собственности третьих лиц.

Порядок пользования, управления и финансирования содержания имущества общего пользования, которое может не передаваться в общую долевую собственность собственников жилых домов, должны быть отдельно установлены законом для устранения возможности произвола со стороны

собственников такого имущества, поскольку практика гражданско-правовых договоров, существующая сегодня в России, в настоящее время себя не оправдывает и ведет к многочисленным конфликтным ситуациям.

Поскольку Конституционный суд Российской Федерации установил добровольность создания объединений граждан и членства в них<sup>226</sup>, то внедрить в законодательство нормы об обязательном создании ТСН и обязательном членстве в нем всех собственников индивидуальных жилых домов не представляется возможным, по крайней мере, в ближайшие годы. В этой связи, вероятно, необходимо в Законопроекте предусмотреть детальный порядок принятия решений собственниками жилых домов об управлении общим имуществом и порядок взаимоотношений между собственниками индивидуальных земельных участков и собственником имущества общего пользования в части определения платы за пользование и содержание общего имущества. Также целесообразно включить в Законопроект и (или) в раздел Жилищного кодекса Российской Федерации о товариществах собственников жилья положения, регламентирующие создание, а также права и обязанности такого товарищества, создаваемого в комплексах индивидуальных жилых домов, в отношении общего имущества собственников индивидуальных земельных участков.

---

<sup>226</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска»