

### УПРАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСАМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ



**Лыкова Татьяна Борисовна** –  
Главный специалист направления  
«Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»



**Соколова Екатерина Алексеевна** –  
эксперт направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

**Аннотация.** *Статья обобщает зарубежный опыт регулирования правового режима и управления имуществом, предназначенным для общего использования, в комплексах малоэтажной жилой застройки. Рассматриваются модели владения общей инфраструктурой, способы закрепления долей и обязанностей собственников, а также формы управления и механизмы финансирования содержания общего имущества. Анализ проведен на примере десяти стран: США, Канада (Онтарио и Альберта), Германия, Швеция, Чехия, ОАЭ (Дубай), Турция, Нидерланды, Бразилия и Беларусь.*

**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) является развитие индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС). В крупных городских агломерациях России объемы ввода ИЖС в период с 2010 до 2021 гг. выросли более чем в

два раза, обгоняя рост объемов строительства многоэтажного жилья<sup>1</sup>. На территориях с высокой плотностью населения и застройки в связи с этим всё более актуальной становится проблема управления комплексами индивидуальных жилых домов.

В Стратегии одним из вызовов для развития ИЖС названо отсутствие законодательного регулирования вопросов управления комплексами

<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.

индивидуальных жилых домов, а одной из задач — формирование механизма управления такими комплексами. В российской практике трудности управления во многом связаны с неопределенностью правового режима общего имущества и имущества общего пользования, а также с отсутствием специального регулирования отношений, связанных с управлением и финансированием содержания объектов, используемых совместно. В этих условиях представляет интерес сопоставление правовых конструкций и управленческих моделей, применяемых в других юрисдикциях при организации совместного использования и содержания инфраструктуры в малоэтажных жилых комплексах.

Настоящая статья обобщает зарубежный опыт регулирования коттеджных поселков, рассматриваются подходы к формированию, пользованию и управлению объектами, предназначенными для общего использования. Анализ выполнен на примере десяти стран: США, Канада (провинции Онтарио и Альберта), Германия, Швеция, Чехия, Объединенные Арабские Эмираты (эмират Дубай), Турция, Нидерланды, Бразилия и Беларусь.

**США.** Управление коттеджными поселками осуществляется преимущественно через ассоциации домовладельцев (англ. Homeowners Association или HOA). HOA представляет собой частную некоммерческую корпорацию, создаваемую на этапе планирования и строительства<sup>2</sup>. Поселок состоит из индивидуальных объектов недвижимости (англ. units) находящихся в собственности домовладельцев и имущества общего пользования (англ. common property) предназначенного для обслуживания комплекса.

К имуществу общего пользования относятся дороги, проезды, парки, спортивные объекты, инженерные сети, элементы благоустройства и другие объекты. В ряде штатов включая Флориду право собственности на такие объекты может принадлежать не только ассоциации, но и застройщику, частным лицам, либо муниципалитетам<sup>3</sup>. При этом законодательство штата

прямо разграничивает право собственности на инфраструктуру и статус имущества общего пользования. В соответствии с законом к имуществу общего пользования относится вся недвижимость в границах жилого комплекса предназначенная для использования и обслуживания ассоциацией или ее членами независимо от того принадлежит ли она ассоциации либо третьим лицам<sup>4</sup>. Таким образом имущество общего пользования определяется не правом собственности, а функциональным назначением и закреплением режима использования в документах жилого комплекса.

Правовой режим закрепляется в декларации условий и ограничений (англ. Covenants, Conditions and Restrictions, CC&Rs), которая регистрируется в публичных реестрах. CC&Rs охватывают практически все аспекты использования недвижимости, включая ограничения видов деятельности, требования к внешнему облику зданий и участков, правила благоустройства, парковки, содержания животных и обращения с отходами. Эти правила имеют обязательную силу и подлежат принудительному исполнению<sup>5</sup>. Их нарушение влечет применение санкций со стороны ассоциации, включая штрафы и при систематическом неисполнении регистрацию обеспечительного залога (англ. lien) на объект недвижимости с последующим судебным взысканием вплоть до принудительной продажи.

В американской практике объекты имущества общего пользования дифференцируются по режиму доступа и модели финансирования. Выделяются объекты общего пользования, доступные всем собственникам (англ. General Common Elements) и финансируемые за счет обязательных взносов ассоциации домовладельцев, объекты ограниченного пользования (англ. Limited Common Elements), предназначенные для определенной группы собственников и оплачиваемые либо этой группой, либо всеми членами ассоциации, если это предусмотрено CC&Rs, а также особые общие объекты (англ. Exclusive

<sup>2</sup> Например, Nebraska Nonprofit Corporation Act, Nebraska Revised Statutes § 21-1901.

<sup>3</sup> Это следует из параграфов 336.125, 720.301 и 720.308 Florida Statutes Title XL REAL AND PERSONAL PROPERTY, Chapter 720 HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS. [Электронный ресурс]. – URL: <https://law.justia.com/codes/florida/title-xl/chapter-720/part-i/section-720/> (дата обращения 11.12.2025).

<sup>4</sup> Там же. Статья 720.301

<sup>5</sup> What Are Covenants, Conditions, and Restrictions (CC&Rs) in HOAs? // Nolo [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/what-are-covenants-conditions-restrictions-ccrs-hoas.html> (дата обращения: 21.01.2026).

## ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ И ПРОГНОЗЫ

Common Elements), формально входящие в состав имущества ассоциации, но предоставленные в исключительное пользование конкретному собственнику при возложении на него текущего содержания<sup>6</sup>. Обязанность по внесению взносов на содержание общего имущества закрепляется в CC&Rs и обеспечивается мерами принудительного характера.

**Канада (Альберта, Онтарио).** Регулирование коттеджных поселков относится к компетенции провинций, поэтому правовые конструкции и регистрационные процедуры различаются. Базовой моделью выступает кондоминиум, при котором индивидуальные объекты недвижимости (англ. units) сочетаются с общим имуществом (англ. common elements), а управление и финансирование содержания обеспечиваются через корпорацию кондоминиум.

В Альберте для коттеджных поселков применяется земельный кондоминиум (англ. bare land condominium). Объект недвижимости представляет собой земельный участок в установленных границах вместе с расположенными на нем строениями, при этом дороги, инженерные сети, освещение и зоны общего пользования относятся к общему имуществу и финансируются за счет обязательных платежей (англ. common expenses). Корпорация кондоминиума возникает в силу регистрации плана кондоминиума (англ. condominium plan), который фиксирует границы объектов недвижимости, состав общего имущества, а также распределение долей участия (англ. unit factor), от которых зависит формула расчета обязательных платежей<sup>7</sup>. Существенной особенностью данной модели является возможность детального регулирования не только общего имущества, но и внешнего облика индивидуальных домов и участков<sup>8</sup>.

В Онтарио применяются модели кондоминиума свободных участков (англ. vacant

land condominium)<sup>9</sup> и кондоминиума общей инфраструктуры (англ. common elements condominium)<sup>10</sup>. В модели кондоминиума свободных участков объект недвижимости обычно приобретает как незастроенный участок, а строительство и дальнейшее использование подчиняются ограничениям, закрепленным в декларации кондоминиума и правилах. В модели кондоминиума общей инфраструктуры индивидуальные дома и участки принадлежат собственникам, а обязательность участия в содержании общего имущества обеспечивается тем, что участок регистрируется как связанный земельный участок (англ. parcel of tied land), то есть отчуждение участка невозможно без доли участия и обязанностей в отношении общего имущества. При этом возможности корпорации кондоминиума по установлению требований к внешнему виду частной застройки зависят от того, предусмотрены ли такие требования в декларации и допустимы ли они по праву провинции.

**Германия.** В Германии отсутствует специальное законодательство, регулирующее правовой режим коттеджных поселков. Закон о жилищной собственности (нем. Wohnungseigentumsgesetz, WEG) ориентирован на многоквартирные дома и не охватывает поселки, поэтому правовой режим внутрипоселковой инфраструктуры формируется через сочетание муниципальных актов, норм гражданского и соседского права.

Наиболее распространенная практика состоит в передаче земельных участков под дорогами и иными элементами внутренней инфраструктуры в муниципальную собственность, после чего содержание и эксплуатация осуществляются муниципалитетом. Если инфраструктура остается в частной собственности, она может оформляться как общая собственность сосособственников домовладений, а пользование и доступ к ней

<sup>6</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>7</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>8</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>9</sup> Section 155 // 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).

<sup>10</sup> Section 138 // 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).

обеспечиваются через вещные права, прежде всего через сервитут<sup>11</sup>, в том числе, когда муниципалитет требует гарантировать доступ третьих лиц или проезд. При этом единая модель коллективного управления законом не задается. Для содержания и управления общей инфраструктурой возможно создание добровольного объединения собственников (нем. Verein)<sup>12</sup>. Такое объединение может выступать стороной договоров с обслуживающими организациями и администрировать сбор средств, однако его создание и членство не являются обязательными.

Существенную роль в регулировании отношений между собственниками играет соседское право, которое компенсирует отсутствие специальных правил. Нормы соседского права формируются на основе Гражданского кодекса и земельных законов и регулируют вопросы допустимого воздействия на соседние участки, включая шум, вибрацию, запахи, дым, тень, а также устанавливают требования к размещению строений, высоте застройки, отступам от границ участка, размещению заборов, деревьев и иных насаждений<sup>13</sup>. Кроме того, соседское право регулирует доступ к участкам и объектам инфраструктуры, включая право прохода и проезда, временный доступ для проведения строительных или ремонтных работ, а также вопросы использования подъездных дорог и общих проездов. В рамках этих норм разрешаются споры о границах участков, самовольных постройках, нависающих конструкциях и корнях деревьев, а также о нарушении визуального или акустического комфорта. Защита прав осуществляется преимущественно в судебном порядке по инициативе заинтересованного собственника, при этом ключевым критерием выступает баланс интересов соседей и принцип допустимости воздействия.

**Швеция.** Совместно используемая инфраструктура в коттеджных поселках оформляется через режим совместных объектов инфраструктуры (швед. gemensamhetsanläggning). К совместным объектам относятся дороги, проезды, парковки, сети, освещение и иные элементы обслуживания. Земля под такими объектами может находиться в общей собственности сообщества либо оставаться в частной собственности, при этом решающим является не титул на землю, а наличие зарегистрированного режима совместного объекта и закрепление обязанностей по содержанию<sup>14</sup>. Эти права и обязанности оформляются как неотделимое обременение участка и автоматически переходят к новому владельцу.

Управление осуществляется либо напрямую при малом числе домов, либо через ассоциацию собственников (швед. samfällighetsförening)<sup>15</sup>. Финансирование строится на обязательных взносах, распределяемых по долям участия (швед. andelstal)<sup>16</sup>. Доли могут определяться не только по площади, а исходя из критерия фактической пользы и интенсивности использования объекта. Обязанность по внесению взносов обеспечивается механизмами принудительного взыскания, поскольку она следует из статуса участка как участника совместного объекта инфраструктуры и не зависит от членства по воле собственника.

**Чехия.** Как и в Германии, отсутствует специальное законодательство и единая модель управления коттеджными поселками. Институт объединения владельцев (чеш. společenství vlastníků jednotek, SVJ) применяется к многоквартирным домам и не охватывает комплексы отдельно стоящих домов. На практике используются несколько правовых схем, выбор которых зависит от того, принимается ли внутренняя инфраструктура в публичную собственность либо сохраняется в частноправовом режиме. Первая модель пред-

<sup>11</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>12</sup> Там же. § 21 BGB.

<sup>13</sup> Там же. § 903–924, 1004 BGB.

<sup>14</sup> Правовые базы данных государственных учреждений. Закон о строительстве (1973:1149), §§ 5 и 12–24. 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>15</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>16</sup> В соответствии с § 15 Закона о строительстве.

## ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ И ПРОГНОЗЫ

полагает передачу дорог и сетей муниципалитету, вследствие чего дальнейшее содержание осуществляется городом<sup>17</sup>. Вторая модель основана на сохранении инфраструктуры в долевой собственности домовладельцев в соответствии с Гражданским кодексом. Формализованное объединение собственников может создаваться в форме зарегистрированного сообщества (чеш. *spolek*), однако членство и взносы в такой структуре носят договорный характер, поэтому она используется как факультативный инструмент координации, а не как универсальный обязательный механизм управления поселком<sup>18</sup>.

Отдельно применяется режим акцессорной собственности (чеш. *přidatné spoluvlastnictví*)<sup>19</sup>, типичный для подъездных дорог и сходных объектов. В этой конструкции доля в праве на общий объект юридически неотделима от права на основной объект недвижимости (земельный участок и дом) и автоматически переходит к новому владельцу при отчуждении. Акцессорная собственность предусматривает обязательные авансовые взносы и назначение управляющего.

**ОАЭ (эмират Дубай).** В Дубае правовой режим коттеджных поселков урегулированы специальным законодательством о совместной собственности и отличаются высокой степенью формализации. Жилые комплексы с вилами оформляются как объекты совместной собственности, состоящие из индивидуальных объектов и общего имущества<sup>20</sup>. В зависимости от утвержденного генерального плана проекта (англ. *site plan*) единицей может являться дом с включенным в ее состав земельным участком либо дом без земельного участка, при этом дороги, инженерные сети, парки, тротуары и иные

элементы инфраструктуры относятся к общему имуществу.

Общее имущество находится в общей долевой собственности всех владельцев. Доля каждого собственника определяется пропорционально площади принадлежащего ему объекта и подлежит обязательной регистрации в земельном реестре. Ассоциация собственников создается автоматически с момента регистрации первой сделки в комплексе, членство в ней является обязательным для всех домовладельцев<sup>21</sup>. Ассоциация управляет общим имуществом, заключает договоры, формирует бюджет и может привлекать управляющие компании. Финансирование содержания общего имущества осуществляется за счет обязательных сборов (англ. *service charges*), размер которых определяется на основании зарегистрированных долей участия<sup>22</sup>. Обязанность по уплате сборов неотделима от права собственности, отказ от участия в расходах не допускается.

**Турция.** Коттеджные поселки и смешанные жилые комплексы регулируются специальным режимом коллективной застройки (тур. *Toplu Yarı*) в рамках Закона о кондоминиумах. Правовой режим формируется на основе генерального плана застройки (тур. *vaziyet planı*) который определяет состав объектов общего пользования и структуру комплекса<sup>23</sup>. Имущество общего пользования оформляется как общая долевая собственность тех владельцев домов, для обслуживания которых соответствующий объект предназначен.

Ключевая особенность турецкой модели состоит в многоуровневой структуре общего имущества: в одном комплексе одновременно могут существовать объекты, общие для всех

<sup>17</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).

<sup>18</sup> §1230 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolid.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>19</sup> §1138 Občanského zákoníku // Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.zakonyprolid.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>20</sup> §2 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>21</sup> §2 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>22</sup> См. Там же §22.

<sup>23</sup> §68 // Kat Mülkiyeti Kanunu № 634, [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/kat-mulkiyeti-kanunu-634> (дата обращения: 29.07.2025), §68.

собственников, и объекты, общие только для определенной группы<sup>24</sup>. Расходы на содержание таких объектов несут только те собственники, для которых объект зарегистрирован как общий, при этом обязанность участия в расходах не зависит от фактического пользования.

Закон не требует обязательного создания единой ассоциации, управление организуется через многоуровневую систему представительства в советах (тур. *temsilciler kurulu*) по принципу дом или блок домов затем группа блоков затем весь комплекс<sup>25</sup>. Такой механизм позволяет принимать решения и распределять расходы с учетом того, на каком уровне соответствующий объект общего имущества. Финансирование осуществляется через обязательные платежи<sup>26</sup>.

**Нидерланды.** Для коттеджных поселков применяются две конструкции, наиболее распространена - особая форма общей собственности (нидерл. *mandeligheid*), при которой объекты инфраструктуры оформляются как самостоятельный земельный участок общего имущества (нидерл. *mandelig perseel*) и регистрируются в кадастре в общей долевой собственности всех домовладельцев<sup>27</sup>. Доля в таком участке привязана к индивидуальному домовладению, не отчуждается отдельно и автоматически переходит к новому владельцу. Обязанность участия в расходах вытекает из режима собственности и не зависит от членства, при этом создание ассоциации не является обязательным. Расходы на содержание общего имущества распределяются между всеми сособственниками по формуле, закрепленной в нотариальном акте и кадастровых

записях, чаще всего поровну либо пропорционально установленным долям<sup>28</sup>.

Альтернативно поселок может быть оформлен через режим квартирных прав (нидерл. *appartementsrechten*), то есть по модели апартаментного комплекса, при которой возникает ассоциация собственников<sup>29</sup>. В этой конструкции обязательно утверждается регламент и акт раздела<sup>30</sup>, устанавливающие доли участия, бюджет и порядок принятия решений, а взносы начисляются по долям и подлежат обязательной уплате.

**Бразилия.** Применяются две базовые модели организации коттеджных поселков. Первая модель — кондоминиум участков (порт. *condomínio de lotes*), в этой конструкции индивидуальные объекты недвижимости (порт. *lotes*) сочетаются с общим имуществом (порт. *áreas comuns*), находящимся в долевой собственности всех владельцев<sup>31</sup>. Каждому участку соответствует доля в общем имуществе (порт. *fração ideal*), неделимая от права собственности и фиксируемая в реестре. Управление и финансирование содержания осуществляются через органы кондоминиума, а обязанность уплаты взносов носит характер обязательства, связанного с правом собственности и обеспечивается принудительным взысканием вплоть до продажи объекта<sup>32</sup>.

Вторая модель — планировочная застройка (порт. *loteamento*), при которой при утверждении и регистрации проекта дороги, площади и иные элементы инфраструктуры переходят в публичную собственность муниципалитета<sup>33</sup>. При этом в распространенной на практике форме закрытых поселков (порт. *loteamento fechado*) такие территории сохраняют публичный титул, но предостав-

<sup>24</sup> См. Там же §67.

<sup>25</sup> См. Там же §69.

<sup>26</sup> См. Там же §72.

<sup>27</sup> Статья 5:60 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>28</sup> *Mandeligheid* // *AMS Advocaten* [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.amsadvocaten.nl/de-rechtsgebieden/vastgoedrecht/mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>29</sup> *Splitsing in appartementsrechten of kavelverkoop?* // *Recreatiewoning.nl* [Электронный ресурс]. – URL: <https://recreatiewoning.nl/artikelen/tweede-woning/splitsing-appartementsrechten-of-kavelverkoop> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>30</sup> *Mandeligheid* // *AMS Advocaten* [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.amsadvocaten.nl/de-rechtsgebieden/vastgoedrecht/mandeligheid/> (дата обращения: 29.07.2025).

<sup>31</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>32</sup> Там же. §1.336.

<sup>33</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).

## ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ И ПРОГНОЗЫ

ляются в исключительное пользование жителей поселка<sup>34</sup>. Доступ третьих лиц ограничивается, а содержание, охрана и эксплуатация инфраструктуры осуществляются ассоциацией жителей на основании соглашения с муниципалитетом<sup>35</sup>. Таким образом, земля и объекты инфраструктуры юридически принадлежат муниципалитету, но режим их использования носит частный характер и ориентирован исключительно на нужды жителей поселка.

**Беларусь.** С 2020 года комплекс индивидуальных жилых домов, объединенных общей инженерной и транспортной инфраструктурой, признается совместным домовладением, по своей правовой природе сопоставимым с режимом общей долевой собственности в многоквартирных домах<sup>36</sup>. Внутрипоселковые дороги, сети, объекты благоустройства и обслуживания относятся к имуществу общего пользования и находятся в общей долевой собственности всех владельцев жилых домов.

Доля каждого собственника в имуществе общего пользования определяется пропорционально площади принадлежащего ему жилого дома по отношению к суммарной площади всех домов поселка. Такая доля неотделима от права собственности на дом и автоматически переходит к новому владельцу при отчуждении объекта<sup>37</sup>. Для управления совместным домовладением в обязательном порядке создается товарищество собственников как юридическое лицо. Членство в товариществе является обязательным для всех владельцев домов и не зависит от их волеизъявления<sup>38</sup>. Товарищество осуществляет управление общим имуществом, формирует бюджет и организует содержание инфраструктуры. Финансирование осуществляется за счет обязательных взносов, распределяемых пропорционально долям участия. Обязанность по внесению взносов носит императивный характер

и обеспечивается механизмами принудительного взыскания.

**Выводы.** В зарубежной практике регулирования правового режима и управления имуществом общего пользования в комплексах малоэтажной застройки прослеживаются устойчивые общие подходы. В большинстве рассмотренных стран одновременно сосуществуют разные модели, однако доминирующей является модель, при которой внутриселковая инфраструктура включается в состав общего имущества собственников индивидуальных объектов недвижимости. Инфраструктура может оставаться в собственности третьих лиц либо муниципалитета, но такие применяются как исключение и в большинстве случаев не устранивают обязанность собственников участвовать в содержании объектов, предназначенных для обслуживания комплекса.

Юридическая связь общего имущества с индивидуальными объектами обеспечивается двумя базовыми механизмами. В одних юрисдикциях доля в общем имуществе включается в состав права собственности на дом или земельный участок и существует как его неотъемлемая часть. В других юрисдикциях права и обязанности в отношении инфраструктуры прикрепляются к земельному участку как самостоятельное вещное обременение, которое автоматически следует судьбе участка при переходе прав. В обоих случаях доля в общем имуществе не может быть отчуждена отдельно от индивидуального объекта недвижимости, а переход права собственности влечет автоматический переход соответствующих прав и обязанностей.

Состав общего имущества и доли участия, как правило, фиксируются на этапе планирования и регистрации проекта, в документах застройки или в учредительных документах объединений. Распределение расходов чаще всего связано с площадью индивидуального объекта, но встре-

<sup>34</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/2002/10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm) (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>35</sup> § 2 А (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>36</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>37</sup> Там же. §150.

<sup>38</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.

чаются модели, учитывающие предполагаемую выгоду или интенсивность использования. В большинстве юрисдикций доля собственника включает весь состав общего имущества комплекса, однако возможны многоуровневые структуры, когда отдельные объекты предназначены только для части собственников и расходы распределяются с учетом круга пользователей.

Управление общим имуществом обычно осуществляется через объединения собственников, которые либо создаются автоматически при формировании комплекса, либо допускаются как факультативная форма. Особый подход демонстрирует Германия, где от формирования специального режима для коттеджных поселков во многом отказались, а ключевые вопросы совместного проживания, допустимых воздей-

ствий, доступа и разрешения конфликтов регулируются нормами соседского права.

Во всех рассмотренных юрисдикциях закреплена обязанность собственников финансировать содержание общего имущества. Механизмы обеспечения исполнения различаются, но во многих странах применяются правовые способы, позволяющие привязать задолженность к индивидуальному объекту недвижимости, включая обременение такого объекта и судебное взыскание вплоть до принудительной продажи. В совокупности зарубежный опыт показывает, что устойчивость управления малоэтажными жилыми комплексами достигается через юридическую неразрывность прав на индивидуальный объект и обязанностей по содержанию общей инфраструктуры, независимо от конкретной формы оформления титула и организации управления.

