



ФОНД (ООО) «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Анализ зарубежного и российского опыта управления малоэтажными жилыми комплексами

Лыкова Татьяна Борисовна,
главный специалист направления "Городское хозяйство"

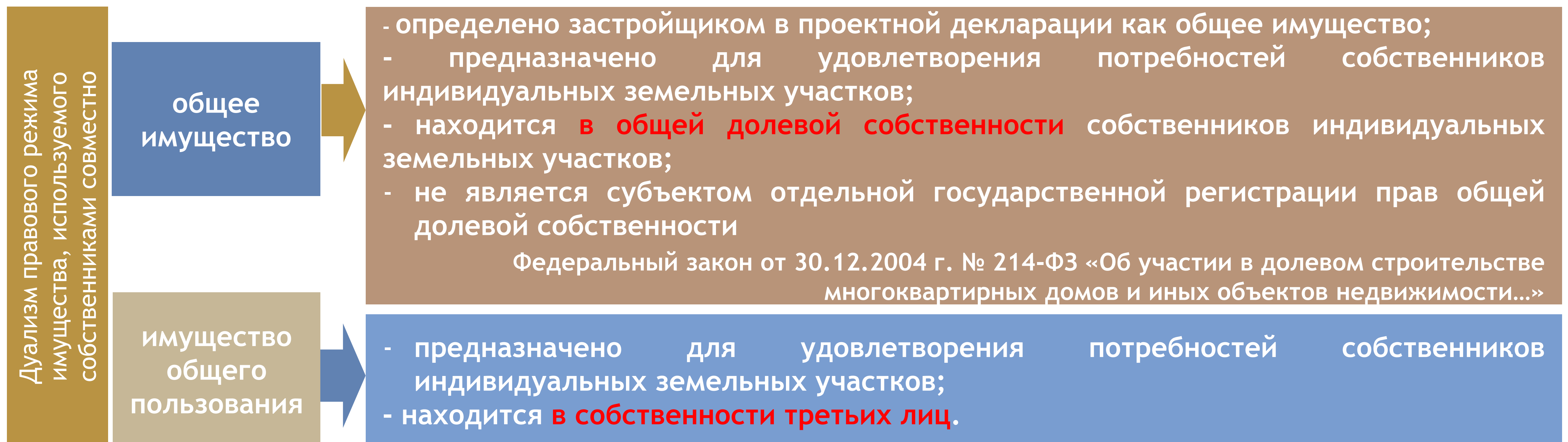
29 декабря 2025, Москва

Законодательное регулирование комплексов индивидуальных жилых домов в России

Основные проблемы, требующие совершенствования

«Действующее законодательство, не устанавливая правового статуса комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не регламентирует состав и правовой режим имущества общего пользования в этих комплексах, а равно не регулирует отношения по управлению этим имуществом и его содержанию»

Постановление Конституционного суда Российской Федерации
от 28 декабря 2021 года № 55-П



Практические проблемы управления комплексами индивидуальных жилых домов в России

«В России насчитывается около **6 тысяч коттеджных поселков**» *
(по данным на конец 2023 г.)

«**Построено 90 жилых домов** в составе малоэтажных жилых комплексов [по ФЗ-214], **начато строительство 13 МЖК**» **
(по состоянию на апрель 2025 года) **



Правоотношения собственников и пользователей имущества общего пользования складываются только на основании гражданско-правовых договоров и часто носят стихийный характер



Нарушается баланс интересов, прав и обязанностей собственников индивидуальных земельных участков и собственников имущества общего пользования



Произвол со стороны собственников имущества общего пользования в установлении несправедливого размера платы за пользование таим имуществом и его содержание



Уклонение собственников индивидуальных земельных участков от участия в несении общих расходов на содержание общей инфраструктуры, обслуживающей весь жилой комплекс

* Источник: Тренды индивидуального жилищного строительства, 2023. Strategy Partners.
<https://strategy.ru/research/research/trendy-individualnogo-zhilischnogo-stroitelstva-57/>

** Источник: Рекомендации парламентских слушаний на тему «Вопросы управления комплексами индивидуальных жилых домов» от 2.07.2025 г. <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/168463>



Вопросы для исследования международного опыта

1

Какие есть законодательные нормы о создании комплексов индивидуальных жилых домов и управлении такими комплексами?

2

Кто и как принимает решение о создании комплекса индивидуальных жилых домов?

3

Есть ли обязательное требование о создании объединений собственников земельных участков для управления комплексами индивидуальных жилых домов?

4

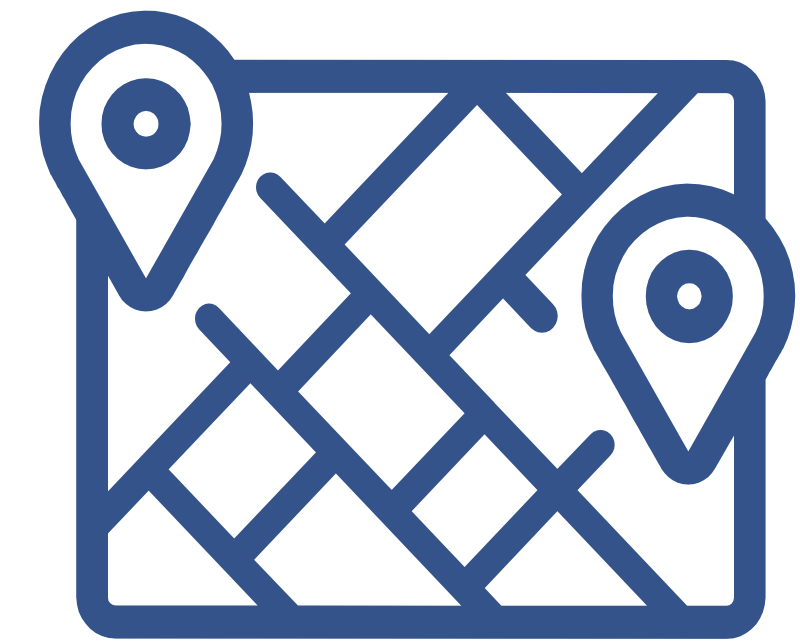
Чем или кем определяется наличие и состав общего имущества и его правовой режим?

5

Чем или кем определяется порядок несения общих расходов, платы за пользование общим имуществом, правила пользования общим имуществом?

6

Существуют ли альтернативные модели, не предусматривающие наличие общего имущества? Есть ли практика «сосуществования» правовых режимов, аналогичных режимам общего имущества и имущества общего пользования?



Перечень стран

- США
- Германия
- Чехия
- Нидерланды
- Объединенные Арабские Эмираты (эмират Дубай)
- Беларусь
- Канада
- Швеция
- Турция
- Бразилия

США

В США наиболее распространена модель управления комплексами индивидуальных жилых домов через ассоциацию домовладельцев (НОА) — частную некоммерческую корпорацию, создаваемую по закону штата для управления общей инфраструктурой

01

НОА создается при планировании жилого комплекса. Инициатор — застройщик, затем управление передается избранному совету собственников

02

Дома и участки (units) — в индивидуальной собственности

Дороги, сети, парки и сервисы — общее имущество под управлением НОА

03

Членство и правила обязательны и «прикреплены» к собственности (CC&Rs): выйти нельзя без продажи участка; обязательства переходят новому владельцу

04

Финансирование через обязательные взносы и целевые сборы, обычно соразмерно доле участия, иногда поровну между участками - определяется документами ассоциации

05

Неуплата ведет к штрафам, возможна регистрация залога (lien) на земельный участок и дом (unit) и судебное взыскание вплоть до продажи

06

НОА фактически выполняет часть функций муниципалитета: устанавливает и обеспечивает соблюдение правил (архитектура/благоустройство/поведение), организует охрану и обслуживание территории



Канада

Правила создания и управления комплексами индивидуальных жилых домов определяются провинциями. Основная модель управления комплексами индивидуальных жилых домов в Канаде - кондоминиум, но его формы имеют региональные различия

Онтарио

01

Четыре формы кондоминиумов в зависимости от особенностей застройки или состава «единиц» недвижимости

Альберта

01

Модель «земельный кондоминиум» применяется для управления комплексами индивидуальных жилых домов

02

Участки с домами или без (units) - в индивидуальной собственности, а дороги и сети — общее имущество

03

Права домовладельцев на общее имущество реализуются через корпорацию, которая им управляет

04

Членство в корпорации и взносы обязательны, обязанности закреплены в декларации и следуют за объектом при продаже



Эмират Дубай

Специальный закон о совместной собственности регулирует правовые отношения во всех типах жилых комплексов

01

Единицей недвижимости является земельный участок и (или) дом

02

Дороги, парки, сети и иные элементы оформляются как *общие части* в долевой собственности всех владельцев

03

Доля собственника в общем имуществе рассчитывается пропорционально площади его объекта и фиксируется в реестре

04

Ассоциация собственников создается автоматически при продаже первой единицы. Членство обязательно для всех домовладельцев

05

Содержание инфраструктуры финансируется через обязательные сервисные сборы, отказ от участия не допускается

06

Общие части не подлежат отчуждению или разделу и не могут быть отделены от *единиц*



Швеция

В Швеции управление общей инфраструктурой комплексов индивидуальных жилых домов осуществляется через ассоциацию собственников (samfällighetsförening)

01

Жилой комплекс формируется через детальный план (Detaljplan), утверждаемый муниципалитетом. Дороги, сети и др. регистрируются как «общественные объекты инфраструктуры» (gemensamhetsanläggning)

Развилка:

02

Общественные объекты инфраструктуры могут быть построены на общей или на частной земле. Частный владелец земли под общественными объектами не устанавливает правил и взносов

03

Права и обязательства по содержанию общественного объекта инфраструктуры закреплены за каждым участком как неотделимое обременение и переходят к новому владельцу участка.

04

Управление осуществляется через товарищество собственников или непосредственно при малом числе домов

05

Взносы обязательны, определяются согласно долям участия и обеспечены залогом на участок. Доли участия определены в кадастре исходя из принципа «фактической пользы», а не только по площади

06

Альтернативные модели

Индивидуальные участки и имущество общего пользования принадлежат:

- жилищно-строительному кооперативу;
- экономическому товариществу;
- муниципалитету



Нидерланды

Наиболее распространена концепция «особой формы общей собственности» (mandeligheid): имущество общего пользования находится в долевой собственности всех домовладельцев

01

Внутрипоселковая инфраструктура обычно остается в долевой собственности жителей (раньше чаще передавалась муниципалитету)

Особенность:

02

Земля под общим имуществом регистрируется в кадастре как отдельный земельный участок в общей долевой собственности всех домовладельцев

Создание ассоциации не обязательно!

03

Обязанность участвовать в содержании общего имущества вытекает из собственности, а не из членства в ассоциации

04

Альтернативная модель:

оформление всего поселка как «апартаментного комплекса» в общей долевой собственности всех владельцев с обязательным созданием ассоциации владельцев, как в МКД

05

Расходы на содержание общего имущества распределяются между всеми владельцами, обычно поровну или по установленной в акте раздела формуле

06

Общие участки и права на них фиксируются в нотариальных актах и кадастре, что исключает возможность уклонения от участия в содержании инфраструктуры



Бразилия

Две базовые модели: кондоминиум (condomínio de lotes) с образованием общего имущества и ИЖС с передачей общей инфраструктуры в муниципальную собственность (loteamento)

Кондоминиум:

01

Вся инфраструктура (дороги, охрана, сети) является общим имуществом собственников; доли участия неотделимы от прав на *единицы недвижимости* (индивидуальные участки и дома)

02

Все домовладельцы в кондоминиуме автоматически участвуют в управлении общим имуществом и обязаны платить взносы на его содержание

03

Обязательные платежи обеспечены залогом на *единицу недвижимости* и могут взыскиваться через её продажу

Модель *loteamento*:

04

Дороги и общественные территории юридически принадлежат муниципалитету, но передаются в исключительное пользование поселка

05

В закрытых *loteamento* ассоциация жителей управляет и обслуживает общественные территории и имущество на основании публично-правового соглашения с муниципалитетом

06

Обязательные взносы в закрытых *loteamento* допустимы только при их прямом закреплении в зарегистрированных договорах или муниципальных актах



Турция

Комплексы индивидуальных жилых домов регулируются специальным режимом *Toplu Yapı* в Законе о кондоминиумах

01

Имущество общего пользования - в долевой собственности владельцев тех домов или земельных участков, для обслуживания которых оно предназначено. Образуется как минимум два уровня общего имущества: общее для всех и общее для группы участков

02

Расходы на содержание общего имущества несут только те собственники, для которых объект зарегистрирован как общий

03

Управление многоуровневое через совет представителей: дом → группа домов → весь комплекс

04

Участие в расходах обязательно и не зависит от фактического пользования объектами.

05

Закон не требует образования объединения собственников, но требует обязательного наличия коллективного управления

06

Такой режим применяется как к индивидуальной жилой застройке, так и к многоквартирным домам в составе одного жилого комплекса



Германия

Отсутствует специальное законодательство для управления комплексами индивидуальных жилых домов. Закон о кондоминиумах (WEG) применяется только к МКД и не охватывает отдельно стоящие дома

01

Земля под объектами общественной инфраструктуры чаще всего передается в муниципальную собственность, инфраструктура обслуживается муниципалитетом

02

Возможно создание добровольных объединений собственников (eingetragener Verein) для управления имуществом общего пользования. Законодательно не формализовано.

03

Совместное пользование и споры регулируются гражданским и соседским правом, а не уставами объединений

04

Соседское право (Nachbarrecht) регулирует пользование участками, доступ, шум и границы общей территории

05

Альтернативная модель:

Совместная собственность на объекты внутренней инфраструктуры и дороги. Может быть обременено обязательным сервитутом или по требованию муниципалитета для доступа третьих лиц



Чехия

Нет обязательной модели управления комплексами индивидуальных жилых домов.
Закон об объединении владельцев квартир (SVJ) применяется только к МКД

01

Инфраструктура поселка может быть безвозмездно передана муниципалитету; в этом случае дороги и сети обслуживаются городом при соблюдении нормативных требований

02

Если инфраструктура не принята муниципалитетом, она остается частной и оформляется в долевую собственность домовладельцев

03

Долевая собственность управляется по правилам гражданского кодекса: текущее содержание — по решению большинства долей, отчуждение — только с согласия всех

04

Для подъездных дорог и аналогичных объектов применяется режим *акцессорной собственности*: доля участия неотделима от права на участок и дом и автоматически переходит при его продаже

05

Акцессорная собственность предусматривает обязательные авансовые взносы и назначение управляющего, включая судебное назначение при бездействии

06

Формальные ассоциации собственников (spolek) возможны, но членство и взносы добровольны и не связаны напрямую с правом собственности



Беларусь

С 2020 г. комплекс индивидуальных жилых домов, объединенных общей инфраструктурой, признается совместным домовладением (аналог общей долевой собственности в МКД)

01

Внутрипоселковые дороги, сети и объекты обслуживания находятся в общей долевой собственности всех владельцев домов

02

Размер доли собственника в общем имуществе определяется **соотношением площади принадлежащего ему жилого дома** к суммарной площади всех домов поселка

03

Доля в общем имуществе неотделима от права на дом и автоматически переходит новому владельцу при продаже

04

Для управления обязательно создается товарищество собственников (юридическое лицо). Членство в товариществе обязательно для всех владельцев домов и не зависит от их желания

05

Содержание инфраструктуры финансируется через обязательные взносы, распределяемые пропорционально долям



Обобщение зарубежной практики

- 1** В большинстве рассмотренных стран существуют специальные нормы, регулирующие создание комплексов индивидуальных домов и режим общего имущества (кондоминиум, совместное домовладение и др.).
- 2** Почти во всех странах, кроме Дубая, одновременно сосуществуют несколько моделей владения и управления общим имуществом в комплексах индивидуальных жилых домов. Но только в Швеции и Чехии имуществом общего пользования может владеть застройщик или иное частное лицо (лица). В 4 странах имущество общего пользования может принадлежать муниципалитету.
- 3** Решение о создании комплекса принимается на этапе планирования застройки. Ключевая роль принадлежит застройщику и публичным органам
- 4** Состав общего имущества определяется заранее либо по закону, либо на основании планировочной документации, деклараций.
- 5** Во всех 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
- 6** В большинстве стран доли участия в праве на общее имущество определяются в договоре приобретения земельных участков и фиксируются в уставных документах объединения собственников. В основном доля участия пропорциональна площади индивидуального земельного участка (особенности в Беларуси и Швеции).



Обобщение зарубежной практики (2)

7

В большинстве стран для управления общим имуществом создаются объединения (ассоциации, корпорации, сообщества и др.). В ряде стран ассоциация возникает автоматически и обязательна (США, Канада, Дубай). В других странах объединение собственников факультативно, но есть требования об обязательном коллективном управлении и несении расходов на общее имущество (Швеция, Нидерланды, Чехия, Турция, Бразилия, Беларусь)

8

Членство в объединении собственников обязательно в большинстве стран, но в Германии, Чехии и Турции - добровольно.

9

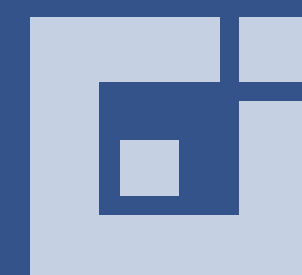
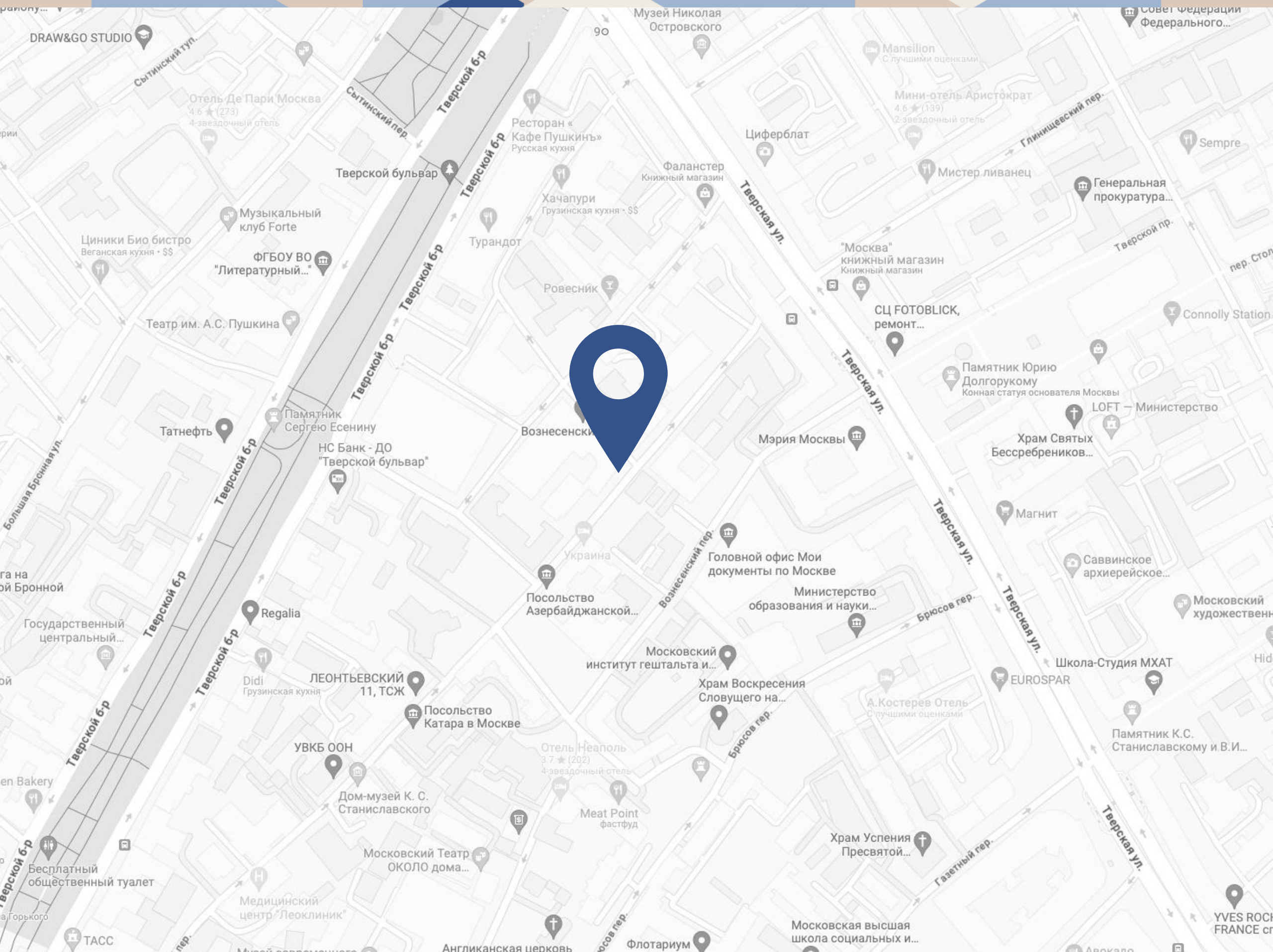
В половине рассмотренных стран деятельность объединений собственников детально не зарегулирована, основная роль отведена учредительным документам объединения. При этом сами объединения обладают достаточно широкими полномочиями в части регулирования отношений домовладельцев по вопросам управления общим имуществом

10

Во всех 10 странах законодательно закреплена обязанность собственников общего имущества нести расходы на его содержание. Порядок несения расходов закрепляется либо законом, либо учредительными документами. Различается лишь механизм обеспечения — от договорных моделей до залога и принудительного взыскания

Вопросы для дискуссии

- ▶ Допустимо ли в российском законодательстве и практике одновременное существование двух моделей правового режима:
 - общее имущество в общей долевой собственности
 - имущество общего пользования в собственности третьих лиц?
- ▶ Нужно ли отдавать приоритет модели с общей долевой собственностью на общее имущество и возможно ли его обеспечить?
- ▶ Необходимо ли коллективное управление общим имуществом в МЖК?



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

