ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

УДК 347.238
DOI: 10.18522/2313-6138-2022-9-4-14

Зиновьева Ольга Петровна,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского процессуального и
трудового права, юридический факультет,
Южный федеральный университет,
344002, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 88,
email: zinovieva-dialog@mail.ru

Zinovieva, Olga P.,
PhD in Law, Associate Professor,
Department of Civil Procedure and Labour Law,
Law Faculty, Southern Federal University,
88 M. Gorky Str., Rostov-on-Don,
344002, Russian Federation,
email: zinovieva-dialog@mail.ru

О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ

♦

ON SOME ASPECTS OF MAINTENANCE OF THE COMMON PROPERTY OF COTTAGE COMMUNITIES

АННОТАЦИЯ. В статье проанализированы изменения законодательства, регулирующего порядок строительства малоэтажных жилых комплексов, определены особенности регулирования имущественных отношений в созданных до внесения изменений коттеджных поселках. Автором рассмотрены вопросы, возникающие в связи с отсутствием последовательного правового регулирования этого вопроса в законодательстве, указано на возможные злоупотребления в этой сфере, поставлен вопрос о необходимости решения указанной проблемы.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: малоэтажные жилые комплексы; коттеджные поселки; общее имущество коттеджных поселков; содержание общего имущества.

ABSTRACT. The article analyses the changes in legislation governing the construction of low-rise residential complexes, determines the specific features of property relations regulation in the cottage communities established before the introduced legal changes. The author approaches a problem arising from the lack of consistent legal regulation of this issue in the legislation, points out the possible irregularities in this area, raises the question of the problem solution necessity.

KEYWORDS: low-rise residential complexes; cottage communities; common property of cottage communities; maintenance of common property.

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ:

Зиновьева, О. П. **О некоторых аспектах содержания общего имущества коттеджных поселков [Текст] / О. П. Зиновьева // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. – 2022. – Т. 9, № 4. – С. 107–112. – DOI: 10.18522/2313-6138-2022-9-4-14.**

FOR CITATION:

Zinovieva, O. P. Interest in the Ownership of a Farmland as a Community Property [Text] / O. P. Zinovieva. ***Bulletin of the Law Faculty, SFEDU.*** **– 2022. – Vol. 9, No. 4. – P. 107–112 (in Russian). – DOI: 10.18522/2313-6138-2022-9-4-14.**

© О. П. Зиновьева, 2022

Важность реформы индивидуального жилищного строительства в РФ сложно переоценить. Этому вопросу всегда уделялось пристальное внимание, поскольку малоэтажное строительство играет значимую роль в развитии страны как социального государства.

1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6] (далее – ФЗ № 476-ФЗ), распространивший положения об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее также – коттеджных поселков) со всеми вытекающими из этого последствиями. Цель указанных поправок заключалась в обеспечении более высокого уровня защищенности лиц, приобретающих индивидуальные дома в коттеджных комплексах. Думается, что поставленные законодателем задачи будут достигнуты, поскольку строительство жилых объектов с использованием эскроу-счетов способно предоставить его участникам очень высокую степень защиты.

Вместе с тем закономерным последствием введения в действие новых законоположений станет положение, при котором правовое регулирование отношений в сфере управления общим имуществом коттеджных поселков будет зависеть от способа создания поселка – по правилам законодательства о долевом строительстве, то есть с использованием механизма эскроу-счетов [8] или нет. Для удобства дальнейшего рассмотрения назовем второй вид коттеджных поселков, то есть поселков, созданных не по правилам долевого строительства (правилам проектного финансирования), «классическим».

Несмотря на многолетнюю практику коттеджного строительства, в отечественном законодательстве отсутствовало последовательное регулирование отношений, связанных с управлением имуществом общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой (далее – общее имущество), что не могло не вызвать заслуженной критики [2; 4]. При этом законодательство, регулирующее отношения по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, имуществом общего пользования в пределах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, часто применялось по аналогии [5]. На протяжении длительного периода времени суды, рассматривая споры о взыскании расходов на содержание общего имущества в коттеджных поселках [1], ссылались на положения ГК РФ, ЖК РФ, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [7]. Эта практика существовала до тех пор, пока не стало очевидным, что благодаря такому подходу у организаций-взыскателей, взявших на себя функцию управления общим имуществом коттеджного поселка (далее – управляющих организаций), появились широкие возможности для злоупотребления.

Не оспаривается тот факт, что собственники участков в коттеджных поселках, как и собственники помещений в многоквартирных домах, обязаны нести расходы на содержание общей инфраструктуры независимо от фактического использования этого имущества, членства в некоммерческой организации, управляющей общим имуществом, факта заключения договора с управляющей компанией. Обратное не позволило бы обеспечить нормальное функционирование таких комплексов, гарантировать удовлетворение текущих потребностей его жителей.

Вместе с тем безусловное удовлетворение всех требований управляющих организаций о взыскании задолженности по уплате коммунальных и иных платежей без учета специфики функционирования коттеджных поселков существенно нарушает баланс интересов сторон. Факторами, создающими потенциальную возможность злоупотребления, являются отсутствие индивидуализации границ поселка, неопределенность состава и субъектной принадлежности общей инфраструктуры, необходимой для обеспечения потребностей его жителей. В своей совокупности указанные обстоятельства могут влиять на обоснованность размера взносов на содержание общего имущества и прозрачность методики расчетов.

Отношения по поводу общей собственности в многоквартирных домах намного проще – если для них установлен закрытый перечень общего имущества (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), введен режим долевой собственности, возникающий

в силу закона, не требующий самостоятельной государственной регистрации, не подлежащий отчуждению отдельно от квартиры в указанном доме, то в отношении общего имущества коттеджного поселка таких правил нет. И как бы мы не стремились применить эти нормы по аналогии к регулированию отношений собственности в «классических» коттеджных поселках, сделать это не получится. На это существует ряд объективных причин, связанных со спецификой организационных отношений в «классических» жилых комплексах. Во-первых, собственник инфраструктуры и собственники коттеджей в таких поселках – это разные субъекты. Как правило, инвестор (застройщик поселка), продав земельные участки для индивидуального жилищного строительства, оставляет за собой право на объекты общей инфраструктуры. Как уже понятно, долевая собственность жителей на общее имущество такого поселка невозможна. Это обусловлено изначальной принадлежностью общего имущества коттеджного поселка третьим лицам и пространственной обособленностью такого имущества, допускающей отчуждение такого общего имущества отдельно от индивидуальных домовладений, на что ранее уже указывал Конституционный суд РФ [9]. Во-вторых, перечень включенных в состав общего имущества поселка объектов не определен ни нормативно, ни фактически и зависит от усмотрения и воли собственника указанного имущества (в отличие от ситуации, когда в соответствии с законодательством о долевом строительстве общее имущество поселка индивидуализируется в проекте планировки и межевания территории и проектной декларации). Третья причина производна от первых двух – объекты общего пользования «классических» жилищных комплексов не обременены обязательством собственника по их целевому использованию. Собственник общего имущества имеет право вывести отдельные объекты из состава общего имущества, продать, обременить правами третьих лиц, демонтировать, совершить иные действия вразрез с интересами жильцов.

Именно эти особенности режима общего имущества «классических» поселков стали причиной недавнего спора о порядке содержания указанного имущества, разрешенного высшими судебными инстанциями. Причиной обращения в суд стало в том числе и то, что, с одной стороны, бремя содержания имущества несет его собственник, следовательно, обязанность по содержанию инфраструктуры коттеджного поселка не может быть возложена на третьих лиц (владельцев коттеджей). Вместе с тем, по мнению Конституционного суда РФ, с целью соблюдения баланса интересов, указанные лица в силу пользования указанными объектами обязаны компенсировать собственнику стоимость тех благ, которые они извлекли из пользования объектами общей инфраструктуры [10]. Таким образом, исполнение обязанности собственников индивидуальных домов по несению расходов на содержание общего имущества, по мнению суда, не может быть поставлено в зависимость от нахождения его в собственности другого лица.

В этой связи Конституционный суд РФ указал [10] ряд критериев, позволяющих оценить законность взыскания расходов на содержание общего имущества при отсутствии договора с управляющей организацией. Во-первых, должна быть учтена необходимость соответствующих услуг для надлежащего содержания имущества общего пользования. Такие расходы должны отвечать критерию разумности и обеспечивать баланс интересов владельцев индивидуальных домов и собственника инфраструктуры поселка. Во-вторых, обязательность решений, принятых общим собранием собственников по вопросам указанной платы, должна быть обеспечена гарантиями всех собственников на участие в таких собраниях. В-третьих, должны иметься механизмы, позволяющие собственнику осознанно возложить на себя обязанности по содержанию одновременно с приобретением права собственности на домовладение.

В этой связи следует признать, что подход, отрицающий возможность применения законодательства о содержании общего имущества собственников в многоквартирных домах к коттеджным поселкам, верен. Недопустимо вести речь об аналогии закона в ситуации, когда сущность правоотношений так сильно отличается. Складывающаяся в настоящий момент судебная практика больше не признает безусловную аналогию закона без оглядки на указанные выше отличия. Ведь одно дело – возложить на собственника индивидуального коттеджа обязательство по покосу травы, совсем другое

– обязать его обустроить и содержать водоем с золотыми рыбками, собственный парк и яхт-клуб. Очевидно, что во втором случае размер взноса будет зависеть класса поселка и амбиций управляющей компании.

Думается, что первым шагом к урегулированию вопроса имущественных отношений в коттеджных поселках и стало принятие ФЗ № 476-ФЗ, которым было установлено правовое регулирование строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения денежных средств по договору участия в долевом строительстве – так называемого «нового вида» коттеджных поселков. При этом был подробно урегулирован порядок определения состава общего имущества малоэтажного жилого комплекса, момент возникновения права собственности на него, порядок перехода этих прав от застройщика к собственникам индивидуальных жилых домов (коттеджей). В соответствии со статьей 4 ФЗ № 476-ФЗ определен состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов, установлено, что одновременно с передачей застройщиком прав на индивидуальный жилой дом участник долевого строительства приобретает и право долевой собственности на общее имущество, переход права на долю в общей собственности на имущество поселка возможен одновременно с переходом прав на домовладение. При этом был закреплен принцип зависимости размера доли в общем имуществе от площади земельного участка (п. 9 ст. 23.6 ФЗ № 214-ФЗ). Таким образом, в отношении коттеджных поселков, строящихся по правилам ФЗ № 214-ФЗ, установлены довольно понятные и простые нормы, практически не отличающиеся от правового регулирования отношений общей собственности в многоквартирных домах [3].

К сожалению, сфера применения указанного федерального закона была ограничена исключительно строительством таких комплексов с использованием средств проектного финансирования. При этом вне сферы указанного регулирования по-прежнему остались «классические» коттеджные поселки (строительство которых ведется или было завершено за счет собственных средств инвестора). Во многом это произошло потому, что лишь на этапе строительства общей инфраструктуры за счет привлеченных средств можно безболезненно и организованно передать права на указанные объекты собственникам индивидуальных домов. Изъять объекты общей инфраструктуры у их собственников в действующих «классических» поселках и передать их жителям невозможно.

Таким образом, в настоящее время принцип правового регулирования малоэтажных жилых комплексов поставлен в зависимость от способа его создания, что неверно. Возникнут поселки, в которых общая инфраструктура будет принадлежать жильцам на праве общей долевой собственности, и, одновременно, поселки, в которых собственники инфраструктуры – третьи лица. При этом организационные и имущественные отношения в них будут сильно отличаться.

Можно сказать, что в настоящее время существует необходимость в реформировании правового регулирования отношений собственности в коттеджных поселках, и прежде всего в «классических», составляющих большинство. Сформулированный высшими судебными инстанциями подход, заключающийся в том, что при взыскании платы на содержание общего имущества нужно оценивать необходимость услуги и ее разумность, не способен ответить на все возникающие вопросы. Например, собственник может не пользоваться определенной услугой, а затем начать ею пользоваться и характер такой услуги может не позволить вести достоверный контроль за этим. Или собственник может быть освобожден судом от оплаты расходов на создание новой инфраструктуры ввиду их неразумности и отсутствия необходимости в них, однако сложно отрицать, что эта инфраструктура может повысить ценность принадлежащего ему объекта недвижимости. Не разрешен вопрос о том, в чью собственность будет поступать имущество, создаваемое или приобретаемое за счет жильцов в «классических» коттеджных поселках там, где общая инфраструктура имеет иного владельца. Недопустимо, чтобы оно поступало в собственность управляющей организации или иного лица, поскольку оплачено такое имущество было за счет средств собственников. При этом механизмов, позволяющих зарегистрировать его в долевую собственность собственников коттеджей в «классических» поселках, в настоящее время нет.

Представляется, что искать решение необходимо постепенно. Для начала необходимо сделать транспарентными имущественные и организационные отношения внутри поселка. Владельцы коттеджа должны иметь право знать территориальные границы поселка и перечень объектов недвижимости, входящих в общее имущество, указанная информация должна быть открытой. Для этого необходимо выработать механизмы, позволяющие идентифицировать имущество общего пользования и границы всех малоэтажных жилых комплексов (а не только создаваемых по правилам проектного финансирования), разработать механизмы придания публичности расчету расходов на содержание общей инфраструктуры. Если в соответствии с положениями ФЗ № 214-ФЗ эти сведения отражаются в проекте планировки и межевания, проектной декларации «новых» поселков, то в отношении «классических» возможно внесение указанных сведений в ЕГРН. Лицо, приобретающее индивидуальное домовладение в таком комплексе, должно иметь право на информацию об общей инфраструктуре и своих потенциальных расходах.

Необходимо закрепить, что имущество, включенное в перечень общего имущества поселка, но принадлежащее инвестору или управляющей компании, не может быть отчуждено или обременено без согласия собственников индивидуальных домов и их решения об исключении этого имущества из перечня инфраструктуры поселка. Что касается решения о создании (строительстве) или о приобретении новых объектов общей инфраструктуры, то на законодательном уровне должен быть определен механизм возникновения долевой собственности на указанные объекты у жителей «классического» поселка, а не третьих лиц.

Литература

1. Апелляционное определение Московского областного суда от 26.11.2014 по делу № 33-26272/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

2. *Аптинеев, Ч. З.* О правовом регулировании коттеджных поселков [Текст] / Ч. З. Аптинеев // Закон. – 2018. – № 11. – С. 124–130.

3. *Гусев, А. Ю.* Общее имущество коттеджного поселка [Электронный ресурс] / А. В. Гусев // СПС «КонсультантПлюс». – 2022.

4. *Кузулгуртова, А. Ш.* Особенности защиты прав собственников индивидуальных жилых домов на территории дачных коттеджных поселков [Текст] / А. Ш. Кузулгуртова // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 6. – С. 35–37.

5. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Текст] : федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ // Российская газета. – 02.08.2017. – № 169.

6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Текст] : федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ // Российская газета. – 11.01.2022. – № 2.

7. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293

8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Российская газета. – 31.12.2004. – № 292.

9. По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н. Н. Марасанова [Текст] : постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 № 23-П // Собрание законодательства РФ. – 21.11.2016. – № 47. – Ст. 6724.

10. 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 : постановление Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405140

References

1. Appeal ruling of the Moscow Regional Court of 26.11.2014 in case No. 33-26272/2014 [Electronic resource] // Legal reference system “ConsultantPlus” [in Russian].

2. *Aptineev, Ch. Z.* On the legal regulation of cottage settlements [Text] / Ch. Z. Aptineev // Law. – 2018. – No. 11. – P. 124–130 [in Russian].

3. *Gusev, A. Yu.* The common property of a cottage settlement [Electronic resource] / A. Yu. Gusev // Legal reference system “ConsultantPlus”. – 2022 [in Russian].

4. *Kuzulgurtova, A. Sh.* Features of the protection of the rights of owners of individual residential buildings on the

territory of suburban cottage settlements [Text] / A. Sh. Kuzulgurtova // Family and Housing Law. – 2021. – No. 6. – P. 35–37 [in Russian].

5. On the conduct of gardening and gardening by citizens for their own needs and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation [Text] : Federal Law No. 217-FZ of 29.07.2017 // Rossiyskaya Gazeta. – 02.08.2017. – № 169 [in Russian].

6. On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation [Text] : Federal Law No. 476-FZ of 30.12.2021 // Rossiyskaya Gazeta. – 11.01.2022. – № 2 [in Russian].

7. On approval of the Rules for the Maintenance of common Property in an apartment building and the rules for changing the amount of payment for the maintenance of residential premises in the case of services and work on the management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and (or) with interruptions exceeding the established duration: Decree of the Government of the Russian Federation of 13.08.2006 No. 491 [Electronic resource] // Legal reference system "ConsultantPlus". – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293 [in Russian].

8. On participation in the shared construction of apartment buildings and other Real estate objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 214-FZ of 30.12.2004 // Rossiyskaya Gazeta. – 31.12.2004. – № 292 [in Russian].

9. In the case of checking the constitutionality of the provisions of the second paragraph of paragraph 1 of Article 2 of the Federal Law "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with It" in connection with the complaint of citizen N. N. Marasanov [Text] : Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 10.11.2016 No. 23-P // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 21.11.2016. – No. 47. – St. 6724 [in Russian].

10. In the case of checking the constitutionality of Part 1 of Article 7, Part 1 of Article 44, part 5 of Article 46, paragraph 5 of Part 2 of Article 153 and Article 158 of the Housing Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen T. S. Malkova : resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 28.12.2021 No. 55-P [Electronic resource] // Legal reference system "ConsultantPlus". – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405140 [in Russian].

Поступила в редакцию 02.09.2022
Received September 02, 2022