

V.B. Goltsov, N.M. Golovanov

DISPUTABLE ISSUES OF LEGAL REGIME OF CLUSTER HOME COMMUNITIES

Vladimir Goltsov – professor, the Department of Civil Law, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Doctor of Law, associate professor, Gatchina; **e-mail: golz2005@yandex.ru.**

Nikolay Golovanov – professor, the Department of Civil Law, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, professor, Gatchina; **e-mail: gwb2005@yandex.ru.**

We analyze the legal regime of cluster home communities (residential complexes in the countryside). We consider issues concerning the ownership of the commonly used infrastructure, property management, payment for community services. We make suggestions concerning the improvement of the legal framework of cluster home communities.

Keywords: cluster home community; developer; managing organization; legal status of community property; cottage owner.

В.Б. Гольцов, Н.М. Голованов

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕЖИМА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ

Владимир Борисович Гольцов – профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, доктор юридических наук, доцент, г. Гатчина; **e-mail: golz2005@yandex.ru.**

Николай Михайлович Голованов – профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, профессор, г. Гатчина; **e-mail: gwb2005@yandex.ru.**

В статье анализируется правовой режим коттеджных поселков – жилых комплексов, расположенных в загородной зоне. Рассмотрены вопросы, касающиеся принадлежности объектов инфраструктуры, используемой в общих интересах; управления имуществом комплексом; оплаты предоставляемых владельцам коттеджей бытовых услуг. Представлены предложения по совершенствованию правовой основы функционирования коттеджных поселков.

Ключевые слова: коттеджный посёлок; организация-застройщик; управляющая организация; правовой статус общего имущества; владелец коттеджа.

В последние годы в нашей стране вблизи крупных городов активно возводятся различного рода «коттеджные поселки», которые носят также такие названия, как «загородный жилой комплекс», «отдельный жилой комплекс», «обособленное загородное поселение», «городок», «дачный поселок», «новая деревня» и др. В действующем законодательстве легальных определений ни одному из приведенных терминов не дается, как и не опреде-

ляется ни правовой статус коттеджного поселка, ни организация управления в нем, ни порядок распределения бремени содержания общего имущества, что порождает сложности при разрешении споров, связанных с указанными вопросами.

Следует сказать, что возникает коттеджный поселок по инициативе организации-застройщика, для чего приобретается земельный участок требуемого размера, часть которого делится на более

мелкие участки, используемые для возведения жилых домов, продаваемых затем заинтересованным лицам, а другая часть отводится под общие нужды.

По уровню комфортности коттеджные поселки можно подразделить на три уровня: эконом-класса, бизнес-класса и премиум-класса.

Поселок эконом-класса представляет собой огороженную территорию с контрольно-пропускным пунктом (КПП) на въезде и расположенным внутри жилым комплексом, включающим принадлежащие физическим и юридическим лицам земельные участки в установленных границах (от 6 до 12 соток) с возведенными на них домами из недорогих материалов для всесезонного проживания, рассчитанными на одну семью, и инфраструктурой, обеспечивающей минимальные элементы цивилизации (электричество, автономные водопровод и канализация). Общие нужды, помимо КПП, обеспечивают грунтовые дороги, линии электропередач и трансформаторные подстанции, магазин, детские площадки, иные хозяйственные постройки.

Поселок эконом-класса – это принадлежащие частным лицам земельные участки до 30 соток, просторные каменные или деревянные дома с хорошей внешней и внутренней отделкой (до 200 и более кв. м), централизованные коммуникации, асфальтированные или бетонированные дороги, гостевые парковки, зоны отдыха, детские и спортивные площадки, магазин, аптека, детский сад, пляж, сеть «Интернет», уличное освещение, озеленение территории общего пользования, круглосуточное видеонаблюдение по периметру, и др.

В поселке премиум-класса – дополнительно к сказанному могут быть ландшафтный дизайн, фитнес-клуб, салон красоты, бассейн, теннисный корт, развлекательный центр, ресторанно-гостиничный комплекс, загородная школа, автозаправочная станция с мойкой, круглосуточное видеонаблюдение и патрулирование внутри и по периметру и др.

Возводимые объекты культурно-бытового назначения могут передаваться в

собственность или аренду различным предпринимательским структурам. За собой застройщики оставляют всю инфраструктуру, используемую на общие нужды. Техническое обслуживание и ремонт общего имущества, охрану территории поселка, уборку улиц и дорог от снега и мусора, выполнение работ по развитию инфраструктуры осуществляет управляющая компания в соответствии с заключенным с ней застройщиком договором. За пользование общим имуществом и поддержанием его в надлежащем состоянии управляющая организация взимает соответствующие платежи с жителей поселка. В сумму платежей входят не только все сметные расходы, но и вознаграждение управляющей компании.

Несмотря на все признаки населенного пункта (постоянное проживание экономически активных жителей, наличие объектов недвижимого имущества, развитая инфраструктура, обеспечивающая удобства для проживания людей) коттеджный поселок таковым в правовом отношении не является. При возникновении споров между собственниками жилых домов и занимаемых ими земельных участков и застройщиками по поводу притязаний первых на долю в общем имуществе поселка судебные инстанции до последнего времени удовлетворяли их требования [5], применяя в большей части аналогию закона, регламентирующего права собственников помещений в многоквартирном доме на часть общего имущества (ст. 290 Гражданского кодекса РФ) (ГК РФ), ст. 36 Жилищного кодекса РФ) (ЖК РФ), и владельцев земельных участков в садоводствах на часть его инфраструктурной собственности (ст. 25 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») (далее – Закон о садоводстве). Использовалась также ссылка на нормы ст. 135 ГК РФ о главной вещи (в рассматриваемом случае – коттедж) и принадлежности (инфраструктура, предназначенная для обслуживания коттеджа), в соответствии с

которой обслуживающая вещь должна следовать судьбе главной вещи [7].

Такая судебная практика продолжалась до ноября 2016 г., когда Конституционный Суд РФ (КС РФ) признал ее незаконной. В своем Постановлении от 10.11.2016 г. № 23-П КС РФ разъяснил, что инфраструктура коттеджных поселков относится не к одному коттеджу, а обособлена как от него, так и от всех других коттеджей. Правовой статус общего имущества коттеджных поселков регулируется не отдельным нормативным правовым актом, как это имеет место применительно к многоквартирному дому (ЖК РФ) и садовому участку (Закон о садоводстве), а земельным и гражданским законодательством, в соответствии с которым любое лицо, осуществившее строительство индивидуальных жилых домов и первоначально зарегистрировавшее на них право собственности, автоматически становится собственником инженерных сетей, коммуникаций и занимаемых ими земельных участков [6].

Справедливость решения КС РФ можно подкрепить и тем, что коттеджные поселки не совпадают с многоквартирными домами и садоводствами ни по целям создания, ни по правовому режиму земли, ни по режиму пользования возведенным жилым комплексом. Во-первых, коттеджные поселки изначально создаются для постоянного проживания граждан (а не для временного нахождения, как это имеет место в садоводствах), во-вторых, все застраиваемые коттеджами земельные участки являются землями населенных пунктов, предназначенными для строительства индивидуальных жилых домов (а не для строительства многоквартирных городских домов), в-третьих, жилой комплекс коттеджного поселка является «поселком закрытого типа с небольшой приусадебной территорией, отводимой каждому проживающему в коттедже», он обособлен от других поселков, въезд на его территорию и доступ посторонних лиц ограничен контролем (что не характерно для садоводства и многих многоквартирных домов).

Разрешив вопрос о принадлежности

общего имущества коттеджного поселка лицу, первоначально зарегистрировавшему право собственности на возведенные индивидуальные жилые дома, высшая судебная инстанция оставила без внимания вопрос о порядке управления коттеджным поселком и несении расходов на содержание его общего имущества.

Что касается управления, то поскольку отсутствует единый нормативный правовой акт, регламентирующий статус коттеджного поселка, то велик соблазн обратиться к аналогии закона и использовать варианты управления, применяемые в многоквартирных домах (товарищества собственников жилья – ТСЖ) и садоводствах (садоводческие некоммерческие товарищества – СНТ). Однако с учетом приведенной выше правовой позиции КС РФ это можно было бы осуществить только в случае передачи застройщиком всего имущества, используемого в общих целях, в собственность созданного жителями коттеджного поселка товарищества. Для застройщика такой вариант действий предпочтительным не является, так как не все владельцы коттеджей могут согласиться стать членами создаваемого товарищества собственников недвижимости.

В литературе было высказано предложение передавать объекты общей инфраструктуры коттеджного поселка в собственность муниципального образования, на территории которой он расположен и который бы нес расходы на содержание этой инфраструктуры [8], но сомнительно, чтобы администрация муниципального образования согласилась бы на такие расходы для создания привилегированных условий для проживания определенной части своего населения в ущерб другой. Так что гораздо проще и надежнее передать инфраструктуру, используемую в общих целях, на договорных началах управляющей организации, что на практике и происходит.

Обратимся к проблеме несения расходов на содержание указанной инфраструктуры.

Согласно ст. 210 ГК РФ бремя содержания имущества, принадлежащего собственнику, несет сам собственник. Иное

может быть предусмотрено законом или договором. Поскольку специального закона, касающегося содержания общего имущества коттеджного поселка, нет, постольку застройщик, как уже было упомянуто, поручает это на основании договора управляющей организации, которая, в свою очередь, взыскивает необходимые платежи с владельцев коттеджей, устанавливая тарифы в одностороннем порядке, сообразуясь со своими соображениями. Владельцы коттеджей предъявляют в суды иски, в которых указывают, что не обязаны нести бремя содержания чужой собственности и готовы оплачивать оказываемые им услуги только на основании заключаемых с ними договоров в объеме, в каком они их в действительности получают, и по цене, согласованной с ними. И, если, к примеру, пляжем, детской площадкой, коллективной автостоянкой владельцы коттеджей не пользуются, то и платить за них они не должны. Суды, как правило, удовлетворяют иски управляющих организаций, не учитывая объем и рыночную стоимость, услуг, предоставленных жителям коттеджного поселка [1; 2; 4]. На недопустимость такой ситуации обратил внимание Верховный Суд РФ. В определении от 6 октября 2020 г. по гражданскому делу № 5-КГ20-107-К2 [3] он обязал суды учитывать фактические услуги, которыми пользовался владелец коттеджа; исследовать расходы на оказание соответствующих услуг «на предмет их экономической обоснованности и разумности»; соотносить сумму испрашиваемых денежных средств за такие услуги с размером обязательств других лиц, которым оказывались аналогичные услуги. Это предполагает заключение с каждым владельцем коттеджа отдельного договора с подробным изложением потребляемых им услуг и их стоимостью. Но не ясен вопрос о механизме учета пользования общим имуществом. Как проконтролировать, пользовался ли житель поселка пешеходным дорожками или не пользовался, посещал он общий пляж или не посещал, ставил свою машину на стоянку общего пользования или не ставил? Ясно также, что освобождение отдельных вла-

дельцев коттеджей от расходов на содержание объектов инфраструктуры общего пользования увеличивает размер этой платы для других владельцев коттеджей, что к справедливости отношения не имеет.

Выход видится в совершенствовании процедуры заключения договора купли-продажи коттеджа и занимаемого им земельного участка. Неотъемлемой частью такого договора должно быть дополнительное соглашение с подробным перечислением всех объектов инфраструктуры, находящихся в общем пользовании, с указанием размера платы, которую должен вносить покупатель за их содержание с поправкой на инфляцию, вне зависимости от того, пользуется он этой инфраструктурой или не пользуется.

Из всего сказанного выше следует вывод о необходимости разработки нормативного правового акта, специально регулирующего отношения, связанные с функционированием коттеджных поселков, как это сделано применительно к многоквартирным домам и садоводствам.

ЛИТЕРАТУРА

1. Дело № 2-32/2017 Чеховского городского суда Московской области // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/6Xqsq24Q2sbX/> (дата обращения: 20.05.2021).
2. Дело № 2-1411/2017 Богородского городского суда Нижегородской области // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/oA3h0Gaklw1T/> (дата обращения: 20.05.2021).
3. Определение Верховного Суда РФ № 5-КГ20-107-К2 от 6 октября 2020 года // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации: [сайт]. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-pograzhdanskim-delam-verkhovnogo-sudarossiiskoi-federatsii-ot-06102020-n-5-kg20-107-k2/> (дата обращения: 25.05.2021).
4. Определение Московского областного суда от 20.05.2015 г. по делу № 33-11706/2015 // Судебные и нормативные

акты РФ: [сайт]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/EUnmqmsHZH11/> (дата обращения: 25.05.2021).

5. Постановление Арбитражного суда ДВО от 17.06.2015 по делу № А73-6149/2014 // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Mrr6dyMXyOxb/> (дата обращения: 01.06.2021).

6. Постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 г. № 23-П // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации: [сайт]. URL: <https://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-10112016-n-23-p/> (дата обращения: 05.06.2021).

7. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 9 июля 2009 г. № А52-5323/2008 // Ассоциация лесопользователей Приладожья, Поморья и Прионежья: [сайт]. URL: <https://www.alppp.ru/court/fas-severo-zapadnogo-okruga/07-2009/postanovlenie-fas-severo-zapadnogo-okruga-ot-09-07-2009-po-delu--a52-53232008-sud-pervoj.html> (дата обращения: 30.05.2021).

8. *Таймасов Р.* Коттеджные посёлки: правовой режим объектов инфраструктуры // *Zakon.ru*: [сайт]. URL: https://zakon.ru/blog/2020/10/29/kottedzhnye_posyolki_pravovoj_rezhim_obektov_infrastruktury (дата обращения: 06.06.2021).