

**Субботин Виталий Николаевич**

аспирант кафедры гражданского  
и предпринимательского права  
Российской государственной академии  
интеллектуальной собственности,  
директор департамента развития  
отраслевых направлений  
НП ДПО ЦПК «Русская Школа Управления»

## **ПОНЯТИЕ, ОСОБЕННОСТИ И ПРАВОВОЙ СТАТУС МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

---

### **Аннотация:**

*Статья посвящена исследованию положений законодательства о малоэтажной жилой застройке. С учетом сравнительного анализа с правовым статусом многоквартирного жилого дома и единого недвижимого комплекса автор предлагает ввести новое понятие «малоэтажный жилой комплекс» и включить текст о нем в ст. 133.2 ГК РФ.*

### **Ключевые слова:**

*малоэтажный жилой комплекс, единый недвижимый комплекс, коттеджные поселки, право пользования земельным участком, долевая собственность.*

---

**Subbotin Vitaliy Nikolayevich**

PhD student,  
Civil and Business Law Department,  
Russian State Academy of Intellectual Property  
Director, Industrial Branches  
Development Department,  
Russian School of Management

## **THE CONCEPT, FEATURES AND LEGAL STATUS OF THE LOW-RISE APARTMENT COMPLEX**

---

### **Summary:**

*The article studies the legislation on the low-rise residential development. The author has performed a comparative analysis of the legal status of an apartment building and a single real estate complex and proposes to introduce a new term "a low-rise apartment complex" and a text regarding it into the Article 133.2 of the Civil Code of the Russian Federation.*

### **Keywords:**

*low-rise apartment complex, single real estate complex, gated community (cottage village), land use rights, share ownership.*

---

В Конституции РФ в целях реализации гражданами права на жилище указана ключевая обязанность органов государственной власти и местного самоуправления поощрять жилищное строительство [1]. Одним из основных документов, принятых на федеральном уровне для его развития, является программа «Жилище» [2], в которой среди наиболее важных направлений, связанных с совершенствованием нормативной правовой базы, выделено «развитие малоэтажной жилищной застройки территорий». Государство делает ставку на малоэтажное строительство. Только в Московской области реализовано 76 600 домовладений в 856 коттеджных поселках [3].

Единого юридического термина, обозначающего объекты малоэтажного жилищного строительства, действующее законодательство РФ не содержит. Чаще всего в деловой практике употребляется понятие «коттеджный поселок» как условное название строительного проекта, совокупности созданных вещей и как родового признак предмета сделок. Например, коттедж/таунхаус в «коттеджном поселке».

Актуальность проблемы вызвана отсутствием закрепленного в нормативно-правовых актах РФ правового статуса такого рода недвижимости, в связи с чем непонятны совокупность прав и обязанностей собственников имущества в коттеджных поселках.

Поскольку понятие «коттеджный поселок» не отражает суть данного явления с правовой точки зрения, автор предлагает ввести термин «малоэтажный жилой комплекс» (далее – МЖК). Свойство комплекса «малоэтажный» необходимо закрепить в Законе максимальной этажностью застройки. На данный момент она может быть не более трех этажей исходя из упрощенной процедуры создания вещи [4]. Для обоснования требований введения указанного термина следует сравнить МЖК с аналогичными институтами, регулируемые гражданским кодексом РФ: многоквартирным домом (ст. 289, 290) и единым недвижимым комплексом (ст. 133.1).

Жилищный кодекс РФ не идет по пути детализации видов объектов жилищных прав, а предлагает их родовую классификацию. Как следствие, типы жилых помещений, реализуемых в МЖК, можно отнести к одному родовому объекту – жилой дом, часть жилого дома [5]. В этом есть серьезный недостаток: среди объектов жилищных прав законодатель не различает жилые много- и многоквартирные дома. Нужно отметить, что жилое помещение не существует само по себе. Оно встроено в определенную обслуживающую его инфраструктуру. Например, в многоквартирном доме это указанные в ст. 36 ЖК РФ конструктивные элементы здания, инженерные сети, оборудование и земельный участок – под названием «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», которое принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности в силу закона [6].

В МЖК для обслуживания нужд жителей тоже имеется инфраструктура: дороги, заборы, контрольно-пропускной пункт, инженерные сети, сооружения и прочие объекты. Отличием МЖК от многоквартирного дома является неимение права общей долевой собственности на инфраструктуру по причинам отсутствия: 1) прямого указания на это в нормах жилищного и гражданского кодексов РФ; 2) ответственности по закону «Об участии в долевом строительстве...», где определены варианты привлечения денежных средств граждан только для многоквартирных домов, тем самым исключены неблагоприятные последствия для застройщиков за строительство инфраструктуры МЖК не по правилам указанного закона [7].

Отношения по содержанию и управлению объектами инфраструктуры МЖК не вошли в перечень жилищных отношений, регулируемых жилищным законодательством. Данный список окончательный и не подлежит расширительному толкованию. Законодатель не считает жилищными отношения, не упомянутые в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ. Если фактически сложившиеся отношения не регулируются ЖК РФ, то часть 1 ст. 7 ЖК РФ указывает на их регулирование нормами гражданского законодательства и через соглашение участников. Аналогия закона в отношении применения жилищного законодательства к МЖК чаще всего исключается прямым указанием в правовых нормах на многоквартирный дом [8].

Все объекты инфраструктуры остаются за единым собственником, чаще всего застройщиком. Из-за отсутствия общей долевой собственности собственники помещений МЖК не могут принимать решения на общем собрании о выборе способа управления, утверждении договора и тарифа на обслуживание объектов инфраструктуры МЖК. Поэтому, исходя из экономических интересов застройщика, указанные правоотношения попадают в сферу регулирования договором, а в отсутствие нормативного регулирования – сопровождаются установлением монопольно высоких цен, множественными нарушениями прав собственников-потребителей. Как справедливо отмечал С.С. Алексеев, «свобода, коренящаяся в собственности, может обернуться злом и несчастьем для людей, стать – как свидетельствуют факты истории и нынешней действительности – основой произвола и насилия. В этой связи принципиально важно постоянно учитывать те непеременимые условия, при наличии которых собственность раскрывает свое цивилизационное предназначение, а не превращается в фактор негативного порядка» [9, с. 90].

Единственный известный правовой инструмент, позволяющий исключить монополию одного собственника на объекты инфраструктуры МЖК, – введение права общей долевой собственности собственников помещений на инфраструктуру МЖК по аналогии с помещениями в многоквартирных домах. Но здесь возникает другая правовая проблема: разрозненность правового статуса объектов инфраструктуры – каждая вещь создается в отдельности от другой. При этом любая недвижимая вещь в предусмотренных законом случаях проходит государственную регистрацию и становится самостоятельным объектом гражданских прав.

Поскольку в МЖК объекты инфраструктуры предназначены только для обеспечения нужд жителей, связанных с их проживанием, и все объекты недвижимости связаны физически или технологически (единными инженерными сетями, общим ограждением, улично-дорожной сетью), закономерно вывод, что вся совокупность недвижимого имущества подпадает под достаточно новое для гражданского законодательства понятие объекта недвижимости – «единый недвижимый комплекс» (ст. 133.1 ГК РФ) [10]. Но отнести к данной категории МЖК по умолчанию нельзя.

Во-первых, решение о регистрации права собственности на совокупность вещей, принадлежащих одному собственнику, принимает сам собственник. В силу диспозитивности данное указание исполняется собственником добровольно. Помимо того, практика регистрации такого рода имущества только начинает складываться [11].

Во-вторых, состав единого недвижимого комплекса определяет сам собственник [12]. В МЖК состав должен включать минимальный перечень имущества, необходимый для обеспечения условий проживания собственников жилых помещений в МЖК. Состав данного имущества по аналогии со ст. 36 ЖК РФ должен быть предписан в отношении инфраструктуры МЖК [13].

В-третьих, статья 133.1 ГК РФ не включила в состав единого недвижимого комплекса земельный участок, на котором расположено имущество [14, с. 53]. В отношении МЖК для собственников помещений участок является ключевой вещью, обеспечивающей доступ к жилому помещению и задействованной в предоставлении услуг, необходимых для комфортного и безопасного проживания. Без включения земельных участков в состав МЖК невозможно решение проблемы монопольного положения застройщика по отношению к собственникам со всеми вытекающими из этого последствиями.

На основе анализа автор предлагает сформулировать понятие «малоэтажный жилой комплекс» и внести в ст. 133.2 ГК РФ текст следующего содержания:

1. Малоэтажный жилой комплекс является недвижимой вещью, состоящей из совокупности зданий, сооружений, земельного участка и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, предназначенных для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях, находящихся на территории малоэтажного жилого комплекса.

2. Малоэтажный жилой комплекс принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений малоэтажного жилого комплекса.

3. Собственник помещения в малоэтажном жилом комплексе не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на малоэтажный жилой комплекс, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество подлежит обязательной регистрации право общей долевой собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Введение предлагаемой статьи позволит прийти к единообразному пониманию природы такого рода застройки, а также послужит стартовой точкой для разработки системы норм, регулирующих проектирование, строительство и эксплуатацию данного вида объектов недвижимости.

### Ссылки и примечания:

1. Ст. 40 Конституции РФ.
2. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 гг., утв. Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050. Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2015 г. № 889 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050» внесены изменения в программу и срок ее действия продлен на 2015–2020 гг.
3. См. отчет ООО «Веско Консалтинг». Исследование малоэтажного рынка недвижимости Московской области. 2014 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ozagorode.ru/research.pdf> (дата обращения: 23.12.2015).
4. Ст. 49, 54 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
5. Ч. 1, 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
6. Ст. 289, 290 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ ; глава 6 Жилищного кодекса РФ.
7. Ст. 1 Федерального закона 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».
8. Ст. 36, 44–47, глава X Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
9. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2010.
10. Статья введена Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части I Гражданского кодекса Российской Федерации» в связи с реформой гражданского законодательства РФ. Вступила в силу с 01.10.2013 г.
11. См.: Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 5.
12. См.: Письмо от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ге/14 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития РФ.
13. См.: Трофимова Г.А. Имущественные комплексы: основания возникновения и правовой режим // Юрист. 2015. № 9. С. 32–36.
14. Голощапов А.М. Гражданское право: изменение в законодательстве и судебной практике. М., 2014.

### References and notes:

1. Art. 40 of the Constitution of the Russian Federation.
2. The federal target program "Housing" for 2011-2015., Approved. RF Government Decree of December 17, 2010 № 1050. RF Government Decree of August 25, 2015 № 889 "On Amendments to the Decree of the Government of the Russian Federation of December 17, 2010 № 1050" changes in the program and its duration extended in the 2015-2020 years.
3. See: *Report of "Vesco Consulting". A study of low-rise real estate market of Moscow region in 2014* 2014, retrieved 23 December 2015, <<http://www.ozagorode.ru/research.pdf>>.
4. Art. 49, 54 of the Town Planning Code of the Russian Federation of December 29, 2004 № 190-FZ.
5. Part 1, 2 tbsp. 16 of the Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 № 188-FZ.
6. Art. 289, 290 of the Civil Code of the Russian Federation dated November 30, 1994 № 51-FZ; Chapter 6 of the Housing Code.
7. Art. 1 of the Federal Law of December 30, 2004 № 214-FZ "On Participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation."
8. Art. 36, 44-47, Chapter X of the Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 № 188-FZ.
9. Alekseev, SS 2010, *Property rights. Problems of the theory*, 3rd ed., Moscow.
10. Article 10. The federal law on July 2, 2013 № 142-FZ "On Amendments to Subsection 3 of Section I of Part I of the Civil Code of the Russian Federation" in connection with the reform of the civil legislation of the Russian Federation. Entered into force on 01.10.2013.
11. See: Lukinova, LG 2014, 'The new facility property rights', *Construction: accounting and taxation*, no. 5.
12. See: Letter dated March 5, 2014 № 14-ref/n-02410/14, Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography of the Ministry of Economic Development.
13. See: Trofimova, GA 2015, 'Property complexes: the bases of occurrence and the legal regime', *Lawyer*, no. 9, p. 32-36.
14. Goloshchapov, AM 2014, *Civil law: a change in the law and jurisprudence*, Moscow.