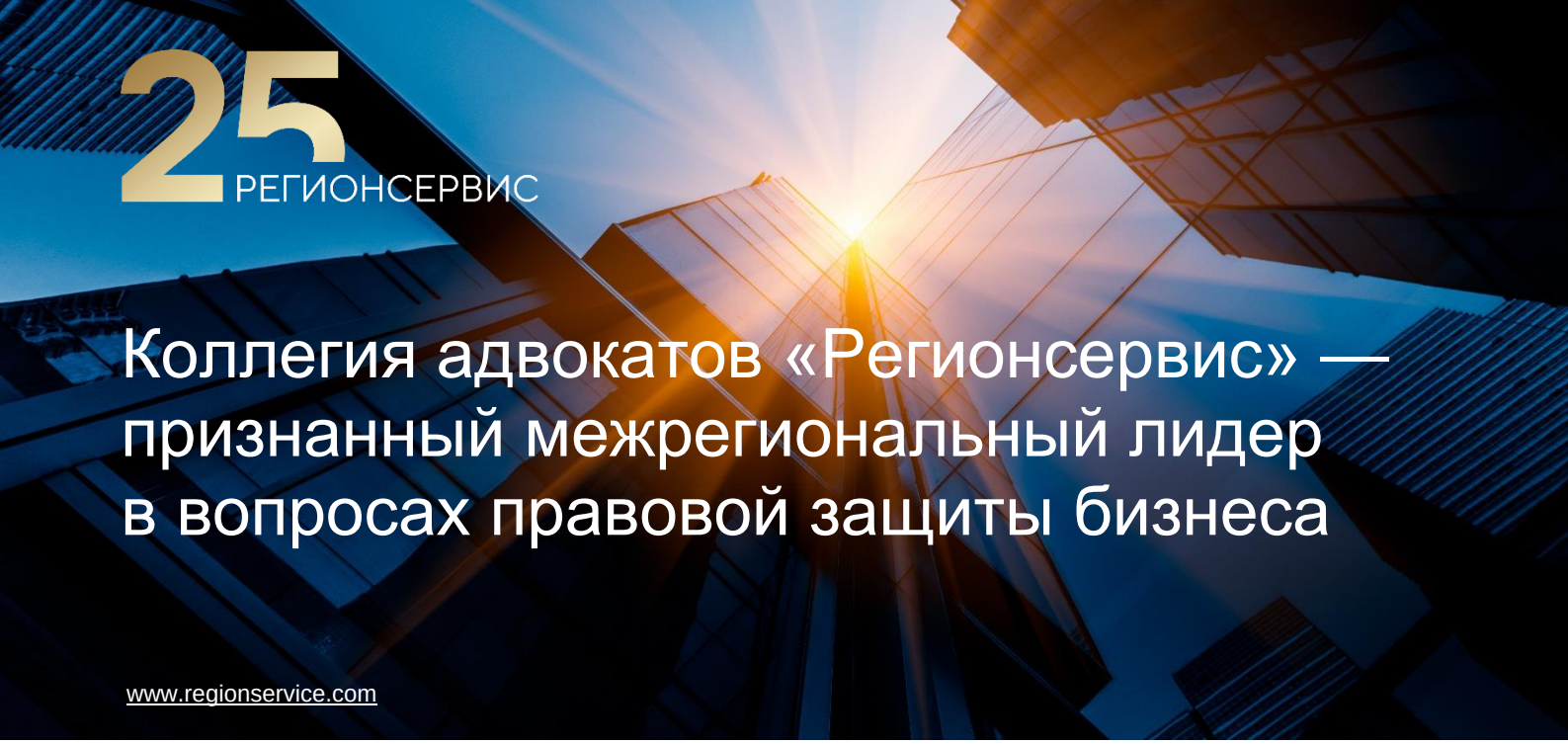


Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР[1]

12 ноября 2026 г.

Имуществу общего пользования в коттеджных поселках предоставлено регулирование

10 ноября 2026 г. Государственной Думой во втором чтении принят законопроект № 155842-8 «Об управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса и о внесении изменений в ст. 7 и 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Новое регулирование направлено на устранение правовой неопределенности в вопросах принадлежности, содержания и управления имуществом общего назначения в границах жилых комплексов.

Особое значение законопроект имеет для собственников земельных участков в коттеджных поселках и иных территориях индивидуальной и блокированной жилой застройки, где вопросы содержания дорог, инженерных сетей, ограждений и другой инфраструктуры нередко становятся предметом разногласий.

I. НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УРОВНЕ ЗАКРЕПИЛИ ПОНЯТИЕ «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС»

«Жилой комплекс» — это совокупность земельных участков, на которых расположены жилые дома и (или) дома блокированной застройки, а также земельных участков общего назначения и иных объектов инфраструктуры, предназначенных для удовлетворения общих потребностей собственников.

Границы территории жилого комплекса предлагается определять на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

При этом подготовленные документы должны быть одобрены общим собранием собственников земельных участков большинством голосов (более 50% от их общего числа).

Жилой комплекс будет считаться образованным с момента внесения сведений о его границах в ЕГРН.

---

[1] Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

II. ОПРЕДЕЛИЛИ СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ (СТ. 5 ЗАКОНОПРОЕКТА):

- земельные участки, предназначенные для прохода и проезда, обеспечения электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, охраны и сбора ТКО;

- объекты общей инфраструктуры, в том числе пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки, места сбора ТКО и искусственные водоемы, используемые для пожаротушения.

Основное назначение данного имущества — функционирование территории жилого комплекса и удовлетворение общих потребностей его собственников.

III. ЗАКРЕПИЛИ СУДЬБУ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Одним из принципиальных положений законопроекта является закрепление неразрывной связи права на земельный участок и доли в праве общей собственности на общее имущество.

Согласно ст. 7 Законопроекта доля собственника земельного участка в праве общей собственности на общее имущество определяется пропорционально площади принадлежащего ему земельного участка.

При этом:

- доля следует судьбе права собственности на земельный участок;

- при переходе права собственности на земельный участок доля в общем имуществе переходит к новому собственнику;

- выдел доли в натуре не допускается;

- отчуждение доли отдельно от земельного участка запрещается.

Условия договора, предусматривающие переход права собственности на земельный участок без одновременного перехода соответствующей доли в общем имуществе, признаются ничтожными.

Предусматривается также соответствующее дополнение ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: государственная регистрация перехода права на земельный участок будет одновременно означать регистрацию перехода права на долю в общей собственности на общее имущество.

IV. ЗАКРЕПИЛИ ПРИНЦИП РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Законопроект закрепляет обязанность собственников земельных участков участвовать в содержании общего имущества.

По общему правилу, расходы и издержки распределяются пропорционально долям собственников в праве общей собственности.

Размер таких расходов устанавливается решением общего собрания, принимаемым не менее чем тремя четвертями голосов от общего числа голосов собственников, которым принадлежит соответствующее имущество. При этом собственник, действия или бездействие которого повлекли дополнительные расходы на содержание общего имущества, обязан их возместить.

Отдельно предусматривается возможность единогласного решения общего собрания об установлении иного порядка участия в расходах.

V. ЗАКРЕПИЛИ МЕХАНИЗМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

Ст. 12 Законопроекта предусматривает три способа управления имуществом общего назначения:

1. Непосредственное управление собственниками земельных участков.

2. Управление товариществом собственников недвижимости.

3. Управление управляющей организацией на основании договора управления.

Решение о выборе способа управления принимается не менее чем тремя четвертями голосов от общего числа голосов собственников соответствующего имущества.

При этом одновременно осуществлять управление одним товариществом собственников недвижимости и одной управляющей организацией не допускается: законопроект предусматривает функционирование только одного такого субъекта управления.

Если в течение трех месяцев после внесения сведений о границах жилого комплекса в ЕГРН способ управления не выбран или не реализован, будет считаться, что применяется непосредственное управление.

VI. ЗАКРЕПИЛИ ПРАВО НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса может принадлежать на праве общей долевой собственности или праве собственности собственникам земельных участков.

Таким образом, на дату внесения в ЕГРН сведений о границах территории жилого комплекса на указанное имущество возможно существование 2-х форм собственности: право общей долевой собственности и право единоличной собственности собственников земельных участков.

Если земельные участки, которые могут быть отнесены к имуществу общего назначения и в соответствии с утвержденным ППТ жилого комплекса предназначены для удовлетворения общих потребностей собственников в проходе (проезде), принадлежат на праве собственности отдельным собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, на общем собрании собственников в отношении них может быть принято решение (2/3 голосов) об их приобретении, в том числе, безвозмездно, в общую долевую собственность собственников земельных участков. Данное решение общего собрания является основанием для заключения соглашения о выкупе.

При недостижении согласия с единоличным собственником земельных участков о их выкупе, вопрос может быть передан на рассмотрение в суд.

В случае, если на дату внесения в ЕГРН сведений о границах территории жилого комплекса все земельные участки находятся в собственности одного лица, право общей долевой собственности на имущество общего назначения возникает с даты перехода права собственности на первый земельный участок в границах территории жилого комплекса к другому лицу.

VII. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Пользование имуществом общего назначения, не являющимся общим имуществом собственников земельных участков, осуществляется на основании соглашения между собственников имущества и собственниками земельных участков, которым указанное имущество общего назначения не принадлежит. Размер платы обязан быть одинаковым

для всех собственников земельных участков. Отказ собственника имущества от заключения соглашения не допускается.

Таким образом, Законопроект предусматривает следующие гарантии:

- собственник имущества не вправе ставить отдельных владельцев земельных участков в неравное положение;
- размер платы за пользование должен быть одинаковым для собственников, использующих соответствующее имущество;
- при наличии возможности предоставить имущество в пользование отказ от заключения соглашения со стороны собственника, осуществляющего предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, не допускается;
- при недостижении согласия условия соглашения могут быть определены судом;
- собственники земельных участков получают преимущественное право покупки такого имущества при его возмездном отчуждении.

VIII. СВОБОДНЫЙ ПРОХОД И ПРОЕЗД К ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

Собственники земельных участков вправе свободно и без взимания платы проходить и проезжать к своим земельным участкам по земельным участкам общего назначения, которые в соответствии с утвержденным в установленном порядке ППТ жилого комплекса предназначены для удовлетворения общих потребностей. Создание препятствий в таком пользовании не допускается (ст. 11 Законопроекта).

Это положение имеет существенное значение для разрешения споров, связанных с ограничением доступа к земельным участкам и жилым домам внутри жилых комплексов.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве, руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50



Виктория Галицкая

Юрист практики «Недвижимость и строительство»

v.galitskaya@regionservice.com

Тел.: + 7 (495) 260-06-50