



Попов Давыд Александрович
Санкт-Петербургский государственный университет
Юридический факультет
Россия, Санкт-Петербург
St075653@student.spbu.ru
Popov Dayid
Saint Petersburg State University
Faculty of law
Russia, Saint-Petersburg

ПРАВООТНОШЕНИЯ ПО ПОВОДУ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В КОНДОМИНИУМАХ

Аннотация: в статье рассмотрена проблема, связанная с пробелом в регулировании правоотношений по обслуживанию общего имущества в поселках закрытого типа, установлено, на ком лежит необходимость оплаты использования имущества общего пользования и каким образом вправе устанавливать условия обслуживания имущества общего пользования.

Ключевые слова: кондоминиум, поселок закрытого типа, коттеджный поселок, общее имущество кондоминиума, решения собраний.

LEGAL REGULATION REGARDING THE COMMON USE PROPERTY IN CONDOMINIUMS

Annotation: the article examines the problem of regulation of legal relations for the maintenance of common property in the gated settlements, found out who is responsible for paying for the usage of common property and who has the right to establish the conditions under which the maintenance of common property will be carried out.



Key words: condominium, gated settlement, cottage settlement, condominium common property, meeting decisions.

Все больше российских граждан предпочитают проживание в индивидуальных жилых домах, строящихся в загородных жилых комплексах. Актуальной проблемой для собственников недвижимости в таких кондоминиумах является распределение расходов на оплату содержания имущества общего пользования. С одной стороны, отсутствие у этих лиц права общей собственности на имущество общего пользования, а также добровольность вступления в гражданско-правовое сообщество, создаваемое для обслуживания такого имущества, (например, ТСЖ) порождают соблазн избежать несения расходов. С другой стороны, сам собственник имущества общего пользования может вести себя недобросовестно: отчуждать такое имущество по своему усмотрению, требовать неоправданно высокой платы за пользование своим имуществом и иными способами злоупотреблять правом собственности. Правовой вакуум в регулировании, запрет применения по аналогии правил о многоквартирных жилых домах и садоводческих огороднических товариществах и невозможность ориентироваться на практику создают хаос, в котором не могут разобраться суды, не говоря о простых гражданах. Необходимо выяснить природу правоотношений по поводу имущества общего пользования, и определить для них справедливое регулирование.

На данный момент в российском законодательстве отсутствует какое-либо специальное название для таких комплексов. Конституционный суд в своих Постановлениях [1; 2] использует выражения «комплекс индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, предназначенной для их использования», «жилищно-земельный комплекс», «поселок закрытого типа», «территориальное образование» и «коттеджный поселок» как синонимы.



Для краткости далее будет использоваться устоявшаяся в литературе и практике формулировка «коттеджный поселок».

Процесс образования коттеджного поселка, как правило, таков: собственник некоего крупного участка земли делит свой участок на более мелкие участки, застраивает их индивидуальными жилыми домами, прокладывает общую инфраструктуру и продает участки третьим лицам. Примечательно, что непроданные полосы земли между проданными участками, являющиеся дорогами, разнообразные объекты инфраструктуры остаются в собственности застройщика. В то же время застройщик может не ограничиваться вышеперечисленным минимумом объектов, без которых покупатель просто не сможет использовать свой земельный участок по назначению. В коттеджном поселке могут быть созданы благоустроенные пляжи, спортивные и детские площадки, все, на что хватит фантазии для привлечения потенциальных покупателей. Эти объекты также будут доступны всем собственникам недвижимости в поселке, но останутся в собственности застройщика. Таким образом, чаще всего все то имущество, возможность использования которого будет предоставлена всем собственникам индивидуальных участков (имущество общего пользования), остается в собственности лица, являвшегося собственником первоначального участка.

Поскольку имущество общего пользования нуждается в содержании (ремонт дорог, оплата охранных услуг, вывоз мусора и т.д.), возникает вопрос о том, кто будет нести соответствующие расходы. На данный момент в российском праве отсутствует законодательное регулирование отношений по поводу имущества, находящегося в общем пользовании собственников участков в поселках закрытого типа, на что не раз обращали внимание Высшие Суды [1]. Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 10 ноября 2016 г. N 23-П указал на отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвященного правовому режиму имущества



общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, обусловленное тем, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. С одной стороны, по общему правилу собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 ГК РФ). С другой стороны, этим имуществом в описываемой конструкции пользуется не его собственник, а собственники индивидуальных земельных участков в поселке. Нужно ли платить за пользование чужими вещами?

Представляется, что освобождение собственников коттеджей от несения расходов по содержанию имущества общего пользования неизбежно приведет к возникновению неосновательного обогащения на их стороне. Как известно, неосновательное обогащение может иметь форму сбережения собственного имущества. Сбережение выражается в сохранении обогатившимся некой имущественной ценности, которая при нормальном развитии событий должна была бы выбыть из его имущества. Лицо не приобретает какого-то нового имущества, его выгода состоит в «освобождении от долга, сбережении расходов» [3, с 403], которые оно при иных обстоятельствах понесло бы для достижения соответствующего эффекта.

Как минимум собственники коттеджей будут подъезжать (подходить) к своему участку по дорогам общего пользования, (не берем аномальные ситуации из серии высадки собственника на свой участок на вертолете), следовательно, при неоплате содержания таких дорог на их стороне будет образовываться неосновательное обогащение. Получается, на них должна возлагаться обязанность по несению расходов по поддержанию дорог в надлежащем состоянии. Так же дело обстоит с системами водоснабжения, контейнерными площадками и т.д.



Таким образом, иногда денежное обязательство по оплате содержания имущества общего пользования будет изначально формироваться как кондиционное. В одном из дел ВС РФ обсуждал следующую ситуацию: ТСН «Капитолий» приобрело на территории ТСЖ «Прибрежное» имущество общего пользования и занималось содержанием такого имущества. Члены ТСЖ "Прибрежное" осуществляли пользование имуществом ТСН "Капитолий" в индивидуальном порядке, однако расходы по его содержанию не несли. Позже ТСН «Капитолий» потребовало оплаты оказанных услуг, однако ТСЖ сочло данные требования неправомерными ввиду отсутствия между ТСН и ТСЖ договоров. Суд признал, что отсутствие заключенных между сторонами договоров не освобождает истца от обязанности нести бремя содержания имущества общего пользования и внесения платы за фактическое использование имуществом ответчикам [4].

Довод о необходимости оплаты содержания имущества общего пользования можно подтвердить, используя аналогию закона к сходным правоотношениям. Коттеджные поселки, как и многоквартирные жилые дома, а также садоводческие объединения, являются кондоминиумами — едиными комплексами недвижимого имущества. Всякий кондоминиум включает в себя две категории имущества. Первая категория — индивидуальное имущество, находящееся в частной собственности (например, квартиры в многоквартирном жилом доме, участки в садоводческих и огороднических товариществах, индивидуальные жилые дома в коттеджном поселке и т.д.), такое имущество используется по усмотрению его собственников. Вторая категория — имущество общего пользования, служащее для удовлетворения потребностей собственников первой категории имущества. Таким имуществом будут являться, например, лифты, лестничные пролеты, подвалы, крыши многоквартирного жилого дома, дороги, контейнерные площадки в садоводческих объединениях, детские площадки, пляжи в коттеджных поселках и т.д.



Общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Расходы по содержанию имущества общего пользования ложатся на собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно долям в праве общей собственности на общее имущество дома (ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ). Относительно нежилых зданий Пленум ВАС предложил применять по аналогии статьи 249, 289, 290 ГК, а также разъяснил, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания [5]. Сходное регулирование предусмотрено для садоводств и огородничеств. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Федерального Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков (ч.1 ст. 25 ФЗ № 217-ФЗ) [6]. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество.

Необходимо отметить, что собственники квартир и садовых участков содержат свое собственное имущество, а в коттеджных поселках имущество общего пользования принадлежит третьим лицам. Это одна из причин, почему применение регулирования для этих кондоминиумов было заблокировано Конституционным судом [1]. Из этого вытекает проблема противоречия интересов пользующегося не собственника и не пользующегося собственника.

Интересен опыт Франции в регулировании схожих отношений. Французский гражданский кодекс (далее—ФГК) содержит подробное регулирование возведения и содержания стен на границах земельных



участков(ст. 653-667 ФГК).В частности, согласно ст. 653 ФГК в городах и деревнях любая стена, служащая границей между зданиями, дворами, садами, полями признается общей кроме случаев, когда право на нее признано и не выявлено иное. Согласно ст. 655 ФГК ремонт и реконструкцию общей стены должны производить те, кто имеет на нее право, пропорционально праву каждого [7]. Л. Жюллио де ла Морандьер указывал, что правила, предусмотренные для стен, применялись к имуществу общего пользования. «Часто бывает, что несколько собственников пользуются совместно для своих земельных участков двором, въездной аллеей, дорогой, колодцем, водопоем и т.п., которые состоят как таковые в общей собственности... Гражданские трибуналы, по крайней мере пока дело идет о пользовании общей вещью, применяют правила, аналогичные установленным для общей стены... Каждый из сособственников обязан участвовать в общих расходах на содержание и исправление вещи» [8, с. 84].

Выяснив, что расходы по содержанию имущества общего пользования должны падать на собственников коттеджей, возникают новые вопросы: сколько нужно платить, за что нужно платить, кому платить и так далее. Если оставить это на усмотрение собственника имущества общего пользования (причем необходимо понимать, что собственник такого имущества может не раз поменяться с момента образования коттеджного поселка), то появится риск злоупотреблений с его стороны. Он может договориться с управляющей компанией о завышении цен на услуги, разделяя стоимостную разницу между собой и такой компанией, может самостоятельно осуществлять сбор суммы в размере большем чем это необходимо, оставляя излишек себе и так далее. Учитывая сказанное, и тот факт, что необходимость оплаты содержания имущества общего пользования лежит на собственниках индивидуальных участков, на мой взгляд, эти собственники должны сами принимать решения о расходах на содержание имущества общего пользования. Так собственники смогут самостоятельно выбрать управляющую компанию или возложить



решение организационных вопросов на одного из собственников (выбрать председателя), а может решат осуществлять все необходимые работы своими силами, разделив обязанности между собой (это вполне возможно, если поселок маленький).

Оставив сомнения в том, что на собственников коттеджей возложена обязанность оплаты содержания имущества общего пользования, и заняв позицию, в соответствии с которой во избежание диктовки односторонних тарифов собственники индивидуальных участков сами должны принимать организационные решения по поводу этого имущества, необходимо определить оптимальный способ формирования таких решений. Представляется, что обеспечить учет воли каждого такого собственника может общее собрание собственников недвижимости в этом поселке.

Для начала нужно обозначить круг субъектов, правомочный принимать управленческие решения. Очевидно, что поскольку все собственники земельных участков, находящихся в границах поселка, несут расходы на содержание имущества общего пользования, все собственники должны принимать участие в собрании. Причем пока собственник имущества общего пользования сохраняет право собственности на это имущество, он также будет наделен правом принимать решения наравне с остальными собственниками. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 10.11.2016 N 23-П отметил необходимость обеспечения справедливого баланса интересов юридических и физических лиц, в том числе не являющихся собственниками таких жилых домов, понесших расходы на создание, приобретение, реконструкцию и восстановление работоспособности соответствующих объектов, и интересов собственников индивидуальных жилых домов [1].

Однако существует проблема, связанная с признанием юридической силы за решениями таких собраний. Согласно п. 103 Постановления Пленума ВС РФ № 25 [9] под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового



сообщества, т.е. определенной группы лиц, *наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия*, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений. Означает ли это, что закон должен прямо наделять гражданско-правовое сообщество правом принимать решение, наделенное юридической силой? Доктрина [10, с. 81] и практика высших судов [11] положительно отвечает на этот вопрос. Пока законодательство никак не определяет правовой режим коттеджных поселков и не содержит такого гражданско-правового сообщества как «собственники недвижимости, объединенной общей инфраструктурой». Следовательно, собрание собственников участков в таких поселках формально не является гражданско-правовым сообществом, правомочным принимать решения, имеющие юридическую силу. Впрочем, несмотря на это в судебной практике нижестоящих судов встречаются решения, в которых режим решений собраний распространяется на поселки закрытого типа [12; 13].

Показательным является определение ВС РФ от 06.10.2020 г. № 5-КГ20-107-К2 [14]. В этом деле Суд не удовлетворил иск управляющей компании о взыскании неосновательного обогащения, встав на защиту собственника индивидуального участка в коттеджном поселке, отказавшегося заключать договор с управляющей компанией и платить за предоставленные ей услуги. ВС указал, что коттеджный поселок не является дачным, садоводческим, огородническим объединением собственников недвижимости или каким-либо иным гражданско-правовым сообществом, объединенным общей территорией. Ответчик не являлся членом такого сообщества и на него не распространяемы индивидуальные или коллективные соглашения относительно пользования инфраструктурой и землями, на которые ответчику не принадлежала доля в праве собственности.



Тогда может собственникам коттеджей во избежание сомнений в их гражданской правосубъектности следует создать ТСН (п.2 ч.2 ст. 136 ЖК РФ, ч.1 ст. 1223.12 ГК РФ)? Трудности вызывает наделение юридической силой решения ТСН в отношении всех собственников недвижимости в коттеджном поселке (включая не вступивших в ТСН). Судебная практика знает немало попыток отказа собственников подчинению принятым на собрании решениям. Аргументы неплательщиков зачастую сводятся к тому, что лицо не состоит в каком-либо правовом образовании (ТСЖ, ТСН), а, следовательно, якобы для такого лица решение не является обязательным [15].

Как разъяснил Конституционный суд «... из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним правовых связей, кроме членства в товариществе.» [16]. Пока членство в ТСН является добровольным, мы будем упираться в проблему распространения общего решения на собственников-членов ТСН и собственников-не членов ТСН. Аналогичная проблема возникает в отношении собственников помещений в многоквартирных домах. И. Антюшин выделяет следующие проблемы невступления части собственников в ТСЖ. Первая — неравномерное распределение бремени содержания общего имущества между членами ТСЖ и лицами, не вступившими в ТСЖ, вторая — дублирование и усложнение системы многоквартирным домом, поскольку решения могут приниматься как ТСЖ, так и общим собранием собственников квартир, что приводит к снижению эффективности управления, третья — невозможность нормального выстраивания отношений между неконсолидированным сообществом и третьими лицами [17, с 59]. Также Антюшин предлагал закрепить правило, в соответствии с которым при приобретении квартиры в многоквартирном доме лицо автоматически становится членом соответствующего сообщества



сособственников, осуществляющего управление многоквартирным домом [17, с 57]. На мой взгляд, законодателю следует пойти дальше и ввести норму, в соответствии с которой любое лицо, приобретающее недвижимость в составе какого-либо кондоминиума, автоматически становится членом сообщества сособственников. Такая норма позволит решить проблемы управления общим имуществом не только в отношении многоквартирных домов, садоводств, огородничеств, поселков закрытого типа, но и в отношении новых кондоминиумов, которые могут появиться в будущем.

В подтверждение рациональности такой идеи можно привести примеры из зарубежных правовых порядков. В Германии отношения сособственников недвижимости регулируются Законом о жилищной собственности Германии (WEG) [18]. Критерием образования сообщества жилищной собственности служит расположение зданий на одном земельном участке. Такое сообщество возникает автоматически с возникновением жилищной собственности, сперва оно существует как сообщество одного лица – застройщика. При приобретении лицом права собственности на какое-либо помещение (здание), находящееся в пределах земельного участка, лицо автоматически становится членом сообщества жилищных собственников [19].

В Чехии управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников помещений, членство в котором переходит автоматически, одновременно с переходом права собственности на помещение. Собрание собственников является высшим органом товарищества [20].

Таким образом, не столь важно, будут ли собственники недвижимости в коттеджном поселке вступать в ТСН, ТСЖ, жилищный кооператив или какое-либо другое юридическое лицо. Важно признать всех собственников недвижимости, объединенных использованием общего имущества гражданско-правовым сообществом, способным своим собранием принимать решения, наделенные юридической силой в отношении каждого собственника



недвижимости в этом поселке. Причем нельзя допускать отрыв права собственности от членства в данном сообществе. Выход из сообщества должен быть возможен только при отчуждении недвижимости в таком земельно-жилищном комплексе.

Подводя итог, можно сказать, что необходимость оплаты расходов по обслуживанию имущества общего пользования в коттеджных поселках должна возлагаться на всех собственников участков (домов) в таком поселке, включая собственника имущества общего пользования. Одностороннее диктование условий со стороны собственника имущества общего пользования не является допустимым. Решения относительно имущества общего пользования должны приниматься с учетом воли каждого собственника недвижимого имущества в данном поселке на собрании собственников. Для наделения такого собрания собственников юридической силой необходимо пополнить законодательство нормой, согласно которой любое лицо, приобретающее право собственности на недвижимость в составе кондоминиума, автоматически становится членом гражданско-правового сообщества, наделенного правом принимать на общем собрании собственников решения, обязательные для всех членов данного сообщества.

Список литературы:

1. Постановление от 10 ноября 2016 г. № 23-П 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. // СПС - «КонсультантПлюс».

2. Постановление Конституционного суда от 28 декабря 2021 г. № 55-П 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. // СПС - «КонсультантПлюс».

3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Фирма «СПАРК», 1995. 556 с.

4. Определение Верховного Суда РФ от 24.12.2020 по делу № А40-143712/2019 // СПС - «КонсультантПлюс».

5. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». // СПС - «КонсультантПлюс».

6. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 22.12.2020) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». // СПС - «КонсультантПлюс».

7. Гражданский кодекс Франции Раздел 1. Прилегающая стена и ров (ст.653-673) URL: Section 1 : Du mur et du fossé mitoyens (Articles 653 à 673) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

8. Л. Жюллио де ла Морандьер Гражданское право Франции.: В 2-х т. Т 2 / перевод Е.А. Флейшиц. - М.: Издательство иностранной литературы, 1960. – 728 с.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". // СПС - «КонсультантПлюс».

10. Тузов Д.О., Зезекало А.Ю. Сделки. Решения собраний: учебное пособие /– СПб: Самиздат, 2019. 98 с.

11. Определение Коллегии Гражданских дел Верховного Суда РФ от 17 января 2017 г. № 5-КГ16-230 // URL: Банк судебных решений (vsrf.ru)

12. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 18.12.2018 по делу № 33-18170/2018. // СПС - «КонсультантПлюс»;



13. Апелляционное определение московского городского суда от 28.06.2017 по делу № 33-28498/2017. // СПС - «КонсультантПлюс».
14. Определение Верховного суда РФ от 06.10.2020 г. № 5-КГ20-107-К2 // URL: Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС Российской Федерации от 06.10.2020 N 5-КГ20-107-К2 (legalacts.ru)
15. Решение Брянского районного суда от 28 января 2020 года по делу № 2-33/2020. // СПС - «СудАкт».
16. Постановление Конституционного суда от 3 апреля 1998 г. № 10-П по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом советского районного суда города Омска. // СПС - «КонсультантПлюс»
17. Антюшин И.С. ТСЖ: Проблемы российского регулирования и пути их преодоления на примере законодательства Бельгии // Журнал РШЧП. – 2019. - № 1.
18. Закон о праве собственности на квартиры и праве на постоянное проживание (WEG) // URL: Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) (gesetze-im-internet.de)
19. Величко В.Е. Пределы гражданско-правового сообщества в поэтажной собственности. Есть ли препятствия для расширения состав его участников? // Журнал РШЧП. – 2019. - № 5.
20. Гражданский кодекс Чехии // URL: Bytové spoluvlastnictví, Oddíl 5 - Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. | Kurzy.cz