



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

08 июля 2026 г.

№ ААС-4/135

Председателю Правительства
Российской Федерации

М.В. МИШУСТИНУ

Уважаемый Михаил Владимирович!

Обращаюсь к Вам по вопросу совершенствования правового регулирования принадлежности, содержания и использования объектов инфраструктуры в малоэтажных жилых комплексах и коттеджных поселках. В адрес депутатов Государственной Думы ФС РФ все чаще поступают обращения граждан в связи с пробелом в законодательстве.

В последние годы все больше граждан приобретают земельные участки и индивидуальные жилые дома в коттеджных поселках и иных малоэтажных жилых комплексах, рассчитывая на постоянное проживание, возможность свободного доступа к своему дому, пользование дорогами, инженерными сетями, объектами благоустройства и иной инфраструктурой. Однако на практике после приобретения недвижимости граждане нередко сталкиваются с тем, что дороги, проезды, въезды, инженерные сети, трансформаторные подстанции, водопроводные и иные объекты, необходимые для нормального проживания, остаются в собственности застройщика, управляющей организации или аффилированных с ними лиц.

В результате собственник земельного участка и жилого дома фактически оказывается зависимым от частного владельца инфраструктуры. Такой владелец может устанавливать условия пользования дорогами и сетями, определять размер платежей, навязывать договоры обслуживания, ограничивать въезд, создавать препятствия для прохода и проезда к земельным участкам. При этом жители, как правило, не обладают реальными механизмами влияния на управление такой инфраструктурой, хотя именно они фактически ею пользуются и несут расходы на ее содержание.

Особенно острой является ситуация, когда дороги и инженерные сети изначально создавались как инфраструктура для обслуживания всего поселка, учитывались в стоимости приобретаемых гражданами участков и домов, но юридически не были переданы ни в общую долевую собственность собственников,

ни в муниципальную собственность. В таких случаях объекты, которые по своему назначению являются инфраструктурой общего пользования, превращаются в инструмент давления на жителей.

Данная проблема носит системный характер. Она затрагивает не только комфорт проживания, но и базовые права граждан как собственников недвижимости. Невозможность свободного проезда к дому, подключение к сетям на непрозрачных условиях, зависимость от единственного владельца инфраструктуры и отсутствие понятного порядка управления общим имуществом создают социальную напряженность и приводят к многочисленным судебным спорам.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 28 декабря 2021 г. № 55-П по делу о проверке конституционности ряда положений Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой прямо указал на наличие пробела в регулировании отношений, связанных с имуществом общего пользования в коттеджных поселках. В настоящее время в Гражданском кодексе Российской Федерации закреплены общие положения об общем имуществе собственников недвижимых вещей. Вместе с тем, действующее регулирование не содержит достаточного специального механизма, позволяющего в уже сформированных коттеджных поселках и малоэтажных жилых комплексах определить судьбу дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов, фактически обслуживающих собственников домов и земельных участков.

Представляется, что ключевой задачей является не только определение порядка содержания такой инфраструктуры, но и установление понятного правового механизма ее передачи в надлежащую форму собственности.

В отношении объектов, которые обслуживают конкретный малоэтажный жилой комплекс и предназначены для обеспечения доступа, коммунального обслуживания, безопасности и благоустройства собственников расположенных в нем домов и земельных участков, целесообразно предусмотреть механизм их передачи в общую долевую собственность таких собственников. Это позволило бы обеспечить связь между правом собственности на дом и участок, с одной стороны, и правом участия в управлении инфраструктурой, необходимой для проживания, с другой стороны.

В отношении дорог, проездов и инженерных объектов, которые фактически используются не только жителями конкретного поселка, но и неопределенным кругом лиц, обеспечивают транспортную связанность территории, доступ к населенному пункту, социальным объектам или иным территориям общего пользования, целесообразно предусмотреть возможность их передачи в муниципальную собственность.

В таких случаях соответствующая инфраструктура по своему назначению выходит за рамки частного внутреннего пользования и фактически выполняет публичную функцию.

При этом необходимо учитывать защиту права собственности и исключить произвольное изъятие имущества. Поэтому механизм должен быть законным, поэтапным и прозрачным. Он может включать инвентаризацию объектов инфраструктуры, определение их фактического назначения, установление круга пользователей, оценку источников создания таких объектов, проверку того, включалась ли стоимость инфраструктуры в цену продаваемых участков и домов, а также принятие решения о форме дальнейшей собственности: общей долевой либо

муниципальной.

В этой связи представляется целесообразным рассмотреть следующие меры регулирования малоэтажных жилых комплексах:

— проведение обязательной инвентаризации дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в сформированных коттеджных поселках и малоэтажных жилых комплексах;

— установить критерии отнесения таких объектов к имуществу общего пользования собственников домов и земельных участков;

— закрепить порядок передачи объектов инфраструктуры, обслуживающих конкретный жилой комплекс, в общую долевую собственность собственников расположенных в нем домов и земельных участков;

— установить порядок передачи дорог, проездов и инженерных объектов в муниципальную собственность в случаях, когда они фактически используются как инфраструктура общего пользования для неопределенного круга лиц или выполняют публичную транспортную либо коммунальную функцию;

— закрепить обязанность раскрывать сведения о принадлежности дорог, проездов, сетей и иных объектов инфраструктуры до продажи земельного участка или жилого дома;

— запрет на ограничение доступа к земельным участкам и жилым домам по мотиву спора о платежах за содержание инфраструктуры, если такие ограничения создают угрозу нормальному проживанию граждан, доступу экстренных служб или пользованию принадлежащим гражданам имуществом.

Реализация указанных мер позволит снизить количество конфликтов в коттеджных поселках, исключить злоупотребления со стороны застройщиков и аффилированных управляющих организаций, обеспечить прозрачность расходов на содержание инфраструктуры, а также защитить права граждан, которые приобрели земельные участки и жилые дома для постоянного проживания.

С учетом изложенного прошу Вас, рассмотреть возможность подготовки изменений в законодательство Российской Федерации, предусматривающих специальный механизм передачи дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры малоэтажных жилых комплексов и коттеджных поселков в общую долевую собственность собственников жилых домов и земельных участков либо, при наличии признаков инфраструктуры общего пользования, в муниципальную собственность.

Приложение: 35 листов

С уважением,

С

А

А.С. АКСЁНЕНКО

А.С. АКСЁНЕНКО