

# БЕЗОПАСНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ / RESEARCH PAPER

УДК 332.872

DOI: 10.22227/1997-0935.2025.6.932-940

## Проблемы эксплуатации малоэтажной жилой застройки и пути их решения

Леонид Николаевич Чернышов, Алексей Григорьевич Калгушкин

*Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ); г. Москва, Россия*

### АННОТАЦИЯ

**Введение.** Качество жизни связано с комфортом и безопасностью нахождения человека в квартире многоквартирного дома (МКД) или помещениях загородного дома. Устойчиво сложившаяся в последние годы практика низкого уровня жилищно-коммунального обслуживания в МКД изменила предпочтения большей части населения России в выборе условий проживания. Это привело к снижению высотного строительства в пользу строительства индивидуальных жилых домов. При этом культура, а также организация строительства и эксплуатация загородных жилых поселков оказалась не до конца отрегулирована в нормативно-правовом плане. Наряду с явными преимуществами индивидуального жилого дома в коттеджных поселках и садовых некоммерческих товариществах возникают вопросы экономических отношений между собственниками частных домов в части эксплуатации общего имущества. Цель исследования — анализ факторов, влияющих на организацию и осуществление эксплуатации загородных коттеджных поселков.

**Материалы и методы.** При современном уровне развития технологий удобства, свойственные городской квартире, сегодня можно обеспечить в любой местности, благодаря новым строительным материалам, автономным источникам теплоснабжения, локальным очистным сооружениям и оборудованию. Использованы данные статистики, методы анализа и сравнения.

**Результаты.** Уровень инженерного благоустройства коттеджных поселков, который свидетельствует об их категории (эконом-, бизнес-, премиум-класса), с одной стороны, является привлекательным для владельцев частных домов, с другой — в условиях отсутствия законодательного регулирования вопросов управления общим имуществом в коттеджных поселках, несоответствия целевого назначения садовых товариществ в будущем оборачивается проблемами при организации их эксплуатации. Введение нормативно-правового регулирования позволит снять спорные вопросы, возникающие при эксплуатации коттеджных поселков и садовых товариществ, повысить качество жизни их жителей.

**Выводы.** Законодательное установление статуса коттеджных поселков, состава общего имущества таких жилых комплексов даст возможность избежать конфликтных ситуаций, обеспечить комфортное и безопасное проживание жителей коттеджных поселков, определить источники финансирования работ по эксплуатации общего имущества.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** высотное строительство, индивидуальный жилой дом, эксплуатация, общее имущество, коттеджный поселок, коммунальная инфраструктура

**ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:** Чернышов Л.Н., Калгушкин А.Г. Проблемы эксплуатации малоэтажной жилой застройки и пути их решения // Вестник МГСУ. 2025. Т. 20. Вып. 6. С. 932–940. DOI: 10.22227/1997-0935.2025.6.932-940

*Автор, ответственный за переписку:* Леонид Николаевич Чернышов, leo.chern@yandex.ru.

## Problems of low-floor housing operation and ways to solve them

Leonid N. Chernyshov, Alexey G. Kalguskin

*Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU);  
Moscow, Russian Federation*

### ABSTRACT

**Introduction.** The quality of life is inextricably linked with the comfort and safety of a person's stay in an apartment of an apartment building or the premises of a country house, where he "spends" most of the time. The practice of a low level of housing and communal services in apartment building, which has been steadily established in recent years, has changed the preferences of the majority of the Russian population in choosing living conditions. This has led to a decrease in high-rise construction in favour of the construction of individual residential buildings. At the same time, the culture, as well as the organization of construction and operation of suburban residential villages, turned out to be not fully regulated in the normative and legal terms. In addition, along with the obvious advantages of an individual residential building in cottage villages and garden non-profit partnerships, issues of economic relations between owners of private houses, in terms of the operation of common property, also remain unresolved. The purpose of the study is to analyze the factors influencing the organization and implementation of the operation of suburban cottage villages.

**Materials and methods.** With the current level of technological development, the conveniences inherent in a city apartment can now be provided in any area, thanks to new building materials, autonomous heat sources, local treatment facilities and equipment. The work uses statistical data, the method of analysis and comparison.

**Results.** The level of engineering improvement of cottage villages, which indicates their category (economy, business, premium class), on the one hand, is attractive to owners of private houses, and on the other hand, in the absence of legislative regulation of issues of managing common property in cottage villages, the discrepancy between the intended purpose of garden associations in the future will result in significant problems in organizing their operation. The introduction of legal regulation will allow to remove controversial issues arising during the operation of cottage villages and garden associations, and improve the quality of life of their residents.

**Conclusions.** Legislative definition of the status of cottage villages, the composition of the common property of such residential complexes, will help to avoid conflict situations, ensure comfortable and safe living for residents of cottage villages, and determine sources of financing for the operation of common property.

**KEYWORDS:** high-rise construction, individual residential building, operation, common property, cottage village, communal infrastructure

**FOR CITATION:** Chernyshov L.N., Kalgushkin A.G. Problems of low-floor housing operation and ways to solve them. *Vestnik MGSU* [Monthly Journal on Construction and Architecture]. 2025; 20(6):932-940. DOI: 10.22227/1997-0935.2025.6.932-940 (rus.).

*Corresponding author:* Leonid N. Chernyshov, leo.chern@yandex.ru.

## ВВЕДЕНИЕ

Социально-гармонизированное развитие государства невозможно без устойчивой и эффективной эксплуатации созданных (построенных) объектов капитального строительства (ОКС), обеспечивающих благоприятные условия для интеллектуального совершенствования, труда и отдыха человека в обществе.

Комфорт и безопасность при нахождении в жилой застройке лежат в основе причинно-следственных связей, формирующихся у человека на бытовом уровне, благодаря которым удовлетворенность жизнью наступает тогда, когда реальность совпадает с его запросами.

В то же время сегодня на местах реальность переполнена негативным восприятием населения качеством жилищно-коммунальных услуг в многоквартирных домах (МКД), которая подтверждается ежегодными опросами ВЦИОМ и обращениями в адрес главы государства при подготовке его прямой линии общения с гражданами страны.

«Лучшие практики» управления МКД, которые демонстрируются на различных публичных мероприятиях (форумах, конференциях и др.), считающиеся важными и успешными для управляющих организаций, представляются второстепенными и даже неприемлемыми для основной массы квартировладельцев в многоквартирных домах [1]. Из-за этого у горожан возникает потребность поиска вариантов иного уклада жизни, позволяющего выйти за пределы воздействия города и предписываемого им образа жизни.

Людам свойственно сравнивать себя с благополучными, обеспеченными современниками, а не с неудачниками. Отсюда, помимо генетической потребности жить ближе к природе, доставшейся нам от наших предков охотников и собирателей, 66 % домохозяйств, согласно исследованиям «ДОМ. РФ», считают частный дом предпочтительным ви-

дом жилья, еще 14 % сограждан готовы время от времени арендовать загородные дома [2, 3].

Это свидетельствует и о том, что чем выше качество жизни, тем больше запросы человека. Улучшение жилищных условий в последние десятилетия для миллиона россиян оборачивается не повышением удовлетворенности от полученных благ, а ростом их потребности.

Согласно данным Росстата, из 14,5 млн домов 12,3 млн — это частные дома малоэтажной застройки, расположенные в пригородных и коттеджных поселках, садовых и дачных кооперативах, которые представлены: индивидуальными домами на одну семью; сблокированными жилыми домами (таунхаусы, дуплексы); многоквартирными домами высотой не более трех этажей, для строительства которых не требуется прохождение государственной экспертизы проектов.

При этом, как отмечает академик архитектуры А.С. Кривов, из 1723,41 млн га территории Российской Федерации площадь, занятая населенными пунктами, составляет всего 19,5 млн га или 1,14 %, а жилая застройка насчитывает порядка 3,7 млн га, создавая таким образом высокую плотность населения<sup>1</sup>, что не соответствует современным глобальным вызовам, безопасности граждан и интересам государства [4, 5].

Данные статистики свидетельствуют о том, что в жилищной сфере России происходит стихийное под воздействием пожелания людей коренное изменение общего тренда со стороны высотного строительства в пользу малоэтажного жилья, строительство которого в перспективе должно будет ре-

<sup>1</sup> Сегодня население страны сконцентрировано в основном в 1120 городах России (16 — крупнейших, 64 — крупных, 90 — больших, около 150 — средних и порядка 800 — малых) благодаря оттоку жителей из сельских поселений (за период с 1959 по 2024 г. число сельских поселений в России сократилось с 294,0 тыс. до 141 тыс.).

шить одну из ключевых проблем нашего отечества — демографическое воспроизводство населения [6, 7].

Маятниковая миграция жителей из пригородных поселков в городские зоны к месту работы и в обратном направлении в условиях массовой автомобилизации не пугает граждан, и стремление иметь собственный дом является одним из самых популярных желаний жителей крупных городов и мегаполисов.

Распространение технологий связи, прежде всего мобильной и интернета, позволило в значительной мере преодолеть информационную изолированность частного сектора. Кроме того, этому способствовал процесс компьютеризации, особенно непромышленных сфер деятельности, который сформировал новую форму организации и осуществления труда, позволяющего выполнять работу в удаленном (дистанционном) формате. Эти устремления населения к здоровому образу жизни находят отражения в программных документах государства.

Национальный проект «Жилье и городская среда»<sup>2</sup>, основной целью которого было повышение стандартов и уровня жизни населения, а также Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года способствуют:

- снижению себестоимости строительства малоэтажного жилья за счет внедрения новых более экономичных технологий строительства и производства основных комплектующих строительных материалов;
- внедрению мер государственной, в том числе правовой и финансовой, поддержки застройщиков, включающих льготное ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства (ИЖС)<sup>3</sup> и использование эскроу-счетов;
- разработке типовых проектов индивидуальных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры;
- стимулированию производства современных строительных материалов и энергоэффективного тепло- и электротехнического оборудования для малоэтажного жилья.

В рамках реализации этих программных документов обеспечения объектами инженерной инфра-

<sup>2</sup> На смену национальному проекту «Жилье и городская среда», который действовал до 01.01.2025 г., «пришел» новый национальный проект «Инфраструктура для жизни», целью которого является обеспечения граждан социально значимой инфраструктурой нового качества.

<sup>3</sup> Словосочетание индивидуальное жилищное строительство и аббревиатура ИЖС с юридической точки зрения обозначают вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ). Он определяет назначение земли и используется в документах по планированию территории. Такие земли предназначены для строительства капитальных жилых домов.

структуры земельных участков, предназначенных для ИЖС, на местах осуществляется в соответствии с региональными программами социального и экономического развития населенных пунктов и согласно требованиям Федерального закона «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации», где выделены отдельные полномочия органов государственной власти субъекта РФ, необходимая инженерная инфраструктура в сфере теплоснабжения, водоснабжения и газоснабжения.

Благодаря этому происходит комплексное освоение прилегающих к городской застройке территорий, где строятся индивидуальные жилые дома и большие поселки. По информации Минстроя России, в 2024 г. из общего объема введенного жилья более 60 % это объекты ИЖС, что свидетельствует об имеющих место процессах развития пригородных территорий или субурбанизации [8].

## МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Исследования показывают, что причины субурбанизации кроются не только в особенностях и сложностях проживания населения в высокоурбанизированных поселениях, обусловленных зависимостью (включающей неопределенность) от управляющих и ресурсоснабжающих организаций, не гарантирующих своевременного и качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, но и в стоимости возведения индивидуальных жилых домов, которая в соответствии с общепринятой практикой продаж в разы меньше стоимости квартиры в МКД.

На этом фоне наблюдается стремление жителей крупных и средних городов к строительству на землях ИЖС или к приобретению второго жилья в коттеджных поселках, садовых и дачных товариществах. Исходя из этого, при рассмотрении проблем эксплуатации территорий и объектов малоэтажной застройки следует учитывать особенности организации их создания и функционирования [9, 10].

Строительство частных домов в загородных поселках с архитектурно-планировочной точки зрения хотя и регламентируется сегодня СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», но как показывает практика, осуществляется хаотично и бесконтрольно [11, 12].

Из-за отсутствия баланса полномочий и персональной ответственности специалистов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, участвующих в создании объектов малоэтажного строительства и их эксплуатации, на практике отмечаются:

- недостоверные данные инженерно-геологических изысканий;

- нарушение норм размещения объектов на участках коттеджного строительства;
- нарушение правил прокладки и устройства инженерных сетей и коммуникаций;
- несоблюдение технологии устройства тротуаров и дорожного покрытия;
- низкий уровень качества эксплуатации общего имущества коттеджных поселков и другие проблемы, которые в конечном итоге оказывают влияние на комфорт и безопасность проживающих в таких поселках.

Тем не менее рассматриваемые дома обладают рядом безусловных преимуществ, к числу которых относится и то, что они создаются с учетом вкусов и предпочтений будущего владельца, как одежда, по размеру, стилю, инженерному обустройству. Не последнюю роль играет и то, что современные технологии позволяют обеспечить комфорт и удобства в загородном доме практически в любой местности вне зависимости от удаленности от централизованных инженерных коммуникаций, т.е. полное благоустройство жилья происходит при сохранении значительной автономности от городской инженерной инфраструктуры [13].

Функциональность здесь сочетается с удовлетворением запроса на более просторное и качественное жилье, а также новую архитектурную экологию и эстетику жизненного комфорта. Ее символами становятся: жилая площадь в среднем до 70–80 м<sup>2</sup> на человека, внедрение элементов локального инженерного благоустройства жилья (системы водоотведения, водоснабжения, отопления), новые строительные материалы.

Как только человек задумался о строительстве загородного дома, в его сознании возникают четыре слова — свет, газ, вода, канализация.

Источником водоснабжения в коттеджных поселках и садовых товариществах, удаленных от городской застройки, является, как правило, одна или несколько артезианских скважин, которые подают воду (ее состав должен соответствовать ГН 2.1.5.1316-03 «Ориентировочные допустимые уровни (ОДУ) химических веществ в воде водных объектов хозяйственно-питьевого и культурно-бытового водопользования») в накопительный резервуар (водонапорную башню). Перед подачей в систему хозяйственно-питьевого водоснабжения вода должна проходить через станции водоочистки, оснащенные соответствующим оборудованием, в зависимости от химического состава исходной воды, для доведения показателей до гигиенических нормативов. Такое оборудование может входить в инженерную инфраструктуру каждого индивидуального дома, а может быть общим для всего поселка.

Очистка хозяйственно-бытового стока на территориях индивидуальной жилой застройки, оборудованных централизованной системой канализации, осуществляется на станциях биологической очист-

ки. Состав и свойства сточных вод после очистки должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы». В современном исполнении вышеупомянутое оборудование имеет автоматизированные системы контроля и регулирования, что, с одной стороны, повышает его производительность, а с другой — требует обслуживания персоналом, имеющим определенную квалификацию.

Востребованным стало внедрение полностью или частично автоматизированных систем регулирования домового инженерного оборудования. Появление доступных газовых и электроотопительных котлов обеспечило владельцу частного дома возможность не только снизить расходы на эксплуатацию, но и по-новому организовать жилое пространство [14].

Технологии автоматического поддержания температуры в жилье, системы удаленного управления водонагревательными и отопительными системами в значительной мере позволили жителю частного сектора не только распоряжаться собственным вне-рабочим временем, но и быть более мобильным.

Обеспечение коттеджных поселков электричеством в требуемых объемах преследует задачу присоединения индивидуальных жилых домов к централизованной системе энергоснабжения. Комплектные трансформаторные подстанции выглядят как площадка с высоким ограждением, на территории которой устанавливается подстанция с одним или несколькими масляными трансформаторами в зависимости от максимальной потребляемой мощности объекта электроснабжения (коттеджного поселка). От подстанции пониженный потенциал напряжения разводится по домам потребителей.

Для газовых служб единственной проблемой устройства газопровода к загородным поселкам является малочисленность домохозяйств.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

Уровень развития инфраструктуры зависит от класса поселка, количества жилых домов в нем и предусматривает комплекс сооружений и коммуникаций транспорта (дороги, тротуары, автостоянки), пожарной безопасности (водоемы и посты), связи (систему видеонаблюдения и контроля доступа), инженерного оборудования (электро- и газоснабжения, локального водоснабжения и водоотведения), а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (детские игровые и спортивные площадки, зоны отдыха, магазин продовольственных товаров), обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселка.

Инфраструктура в загородных поселках индивидуальной жилой застройки составляет порядка

25–30 % себестоимости их строительства. В проектах загородных поселков бизнес-класса набор объектов инфраструктуры существенно шире. Добавляются, например, спортивные площадки, рестораны, детские клубы и оздоровительные комплексы [15, 16].

При этом строительство частного дома как собственными силами, так и посредством строительных компаний — процесс длительный и трудоемкий, таящий в себе множество «подводных камней», которые начинают проявляться только при эксплуатации малоэтажной застройки, причины которых начинают формироваться с момента приобретения земельного участка или дома в комплексе малоэтажной застройки.

Как правило, предметом продажи участков под застройку в составе коттеджного поселка являются земли, выведенные из оборота сельского хозяйства и принадлежащие единственному собственнику — юридическому или физическому лицу, находящиеся на удалении от городской и поселковой территории и зарегистрированные в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Земля размежевывается на участки под застройку и места общего пользования для устройства объектов инфраструктуры (дорог, тротуаров, автостоянок, систем электро- и газоснабжения, ливневой и бытовой канализации, водозаборов, площадок для сбора твердых коммунальных отходов, элементов внешнего благоустройства и пожарной безопасности и др.).

Учитывая, что обязательные требования к разработке и согласованию проектной документации с органами местного самоуправления и соответствующими службами региональной власти в законодательстве отсутствуют, собственники земли не всегда соблюдают строительные и санитарные нормы и правила при устройстве этих объектов общего пользования (объектов инженерной и социальной инфраструктуры).

Это позволяет им производить работы без получения ордера на выполнение земляных работ и иной разрешительной документации, что в конечном итоге становится серьезной проблемой в будущем при организации и осуществлении эксплуатации этих объектов.

Продажа участков под застройку растягивается на годы. В этот период собственник, как правило, создает юридическое лицо (потребительский кооператив, товарищество собственников недвижимости или иные объединения собственников) со своим участием, на балансе которого учтены не только участки под застройку для продажи, но и все объекты общего пользования. Эффективное и безопасное функционирование общего имущества малоэтажной застройки требует грамотной эксплуатации — деятельности, направленной на сохранение проект-

ных характеристик в течение длительного периода времени.

Качество эксплуатации зависит от наличия:

- документов, исходно-разрешительных и регламентирующих деятельность по эксплуатации общего имущества малоэтажной застройки;
- персонала, обеспечивающего организацию, планирование и проведение соответствующих работ, требования к квалификации которого сегодня закреплены в профессиональных стандартах, утвержденных Минтрудом России.

На этапе продажи участков под застройку и/или поэтапного строительства и ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов созданное юридическое лицо обеспечивает эксплуатацию инженерной инфраструктуры — систем жизнеобеспечения коттеджного поселка собственными силами (как правило, «на износ») или по договорам с ресурсоснабжающими организациями, гарантирующих поставку коммунальных ресурсов и услуг гражданам, которые уже заселились в свои дома [17].

Как только продан последний дом или участок, собственник выходит из состава созданного юридического лица, сохраняя за собой право владения общим имуществом коттеджного поселка, но прекращает финансировать его эксплуатацию.

Такая обязанность сохраняется у юридического лица при отсутствии законодательно закрепленной за ним обязанности соблюдения в таких поселках малоэтажной застройки правил пожарной и экологической безопасности, санитарных норм и инструментов регулирования вопросов организации эксплуатации общего имущества коттеджного поселка. С этого момента возникают проблемы как для проживающих в коттеджном поселке, так и для органов местного самоуправления.

Это связано с тем, что в законодательстве не определен статус коттеджного поселка как объекта прав проживающих в нем граждан по аналогии с многоквартирным домом. Из-за этого возникают проблемы юридического лица, которое приняло от собственника земельного участка функции управления коттеджным поселком по:

- взаимодействию с владельцами частных домов в части членства их в этом юридическом лице;
- статусу общего имущества (инженерной и социальной инфраструктуры);
- заключению договоров на оказание услуг по эксплуатации общего имущества;
- определению размера взносов на содержание общего имущества;
- обоснованности размера этих взносов и другим вопросам производственно-хозяйственной деятельности в коттеджном поселке.

Получение оплаты с лиц, не желающих становиться членами сообществ в таких поселках, становится проблематичным, что ведет к снижению

качества содержания инфраструктуры и в конечном итоге к обращению проживающих в органы власти.

Иная, но тоже проблематичная ситуация складывается в садовых некоммерческих товариществах и их предшественниках — дачных некоммерческих партнерствах. Исторически такие участки выделялись на землях сельскохозяйственного назначения для производства гражданами сельскохозяйственной продукции для личных нужд и летнего отдыха. Строительство капитальных жилых домов на этих территориях не планировалось, как правило все ограничивалось постройкой летних домиков и хозяйственных построек, не имевших признаков ОКС. При разработке проектов планировки таких садоводческих товариществ, как правило, исходили из того, чтобы обеспечить максимальное количество земельных участков [18, 19].

Законодательство и в настоящее время не обязывает такие товарищества согласовывать проекты планировки ни с органами местного самоуправления, ни с иными органами исполнительной власти. Отсюда дорожно-тротуарная сеть и инженерная инфраструктура устраивались на этих участках исходя из увеличения количества домохозяйств:

- дороги не имели твердого покрытия;
- водопровод создавался из расчета пользования им в теплое время года;
- воздушные линии электропередачи и освещение улиц строились исходя из минимальных затрат.

Однако с течением времени ситуация в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) изменилась. На территориях садовых товариществ сейчас возводятся капитальные жилые дома с водоснабжением от скважины, локальной системой хозяйственно-бытовой канализации, которые требуют большего энергопотребления. Ключевыми характеристиками таких домов становятся их полное благоустройство с высокой степенью автономности и значительная или полная утрата придомовой территории для обеспечения продуктами питания. Эти изменения породили среди владельцев домов в СНТ ряд новых проблем:

1. «Расслоение» членов садоводческих товариществ по форме использования принадлежащего им дачного участка:

- одни продолжают использовать участок с целью производства сельскохозяйственной продукции для личных нужд и летнего отдыха;
- другие для постоянного проживания и/или комфортного времяпровождения.

И если первым достаточно поддерживать инфраструктуру дачного товарищества на прежнем уровне, то вторым необходима модернизация сетей электроснабжения, устройство дорог с твердым покрытием, а в идеале создание новой инженерной и социальной инфраструктуры.

2. Разногласия между членами садоводческих товариществ, связанные с эксплуатацией инженер-

ных сетей и общего имущества таких поселков. Несмотря на ранее урегулированные Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» отношения в части определения состава общего имущества СНТ, порядка оплаты его содержания, в сложившейся обстановке требуются дополнительные меры законодательного регулирования этих вопросов [20].

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учитывая растущую популярность малоэтажного строительства в среде строительных организаций, возрастающий интерес граждан к данной форме жилых образований, а также в целях снижения экологических и криминальных проблем, связанных со строительством и функционированием объектов малоэтажной застройки, необходимо законодательно закрепить:

- статус коттеджных поселков как малоэтажных жилых комплексов, объединенных общей инфраструктурой, с определенными границами земельных участков;
- порядок регулирования отношений между собственниками односемейных жилых домов в таких поселках, застройщиками и эксплуатирующими/управляющими организациями;
- порядок установления общего имущества коттеджных поселков с целью исключения неоднозначности при определении состава имущества, сроков перехода имущества застройщика (собственника земельного участка) в состав общего имущества, исключения возможности злоупотребления застройщиком своими правами;
- требования к организации и процедуре привлечения ее для эксплуатации/управления коттеджным поселком;
- порядок формирования и утверждения минимального перечня работ и услуг по обслуживанию коттеджных поселков и требования к предоставлению коммунальных ресурсов и услуг;
- порядок формирования и утверждения размера платы за содержание общего имущества коттеджных поселков, а также стандартов эффективной эксплуатации общего имущества объектов индивидуальной жилищной застройки и методов их контроля.

В банковской сфере необходимо сформировать продукты ипотечного кредитования строительства малоэтажного жилья с использованием механизмов поддержки, установленных государственными программами, как для ИЖС, строящегося гражданами хозяйственным способом, так и для молодежных жилых комплексов, возводимых застройщиками [21].

Принимая во внимание различные формы организации строительства частных жилых домов в та-

ких поселках, требуется создать условия для формирования единой системы правового регулирования градостроительной деятельности на всех этапах жизненного цикла объектов ИЖС — изыскания, проектирование, строительство, эксплуатация в рамках действующего института саморегулирования в строительной отрасли путем внесения соответствующих изменений в Градостроительный кодекс.

Такие решения дадут возможность предотвратить необоснованные затраты бюджетов муниципальных образований на содержание имущества, созданного застройщиком на территории малоэтажной застройки, которое органы муниципальной власти вынуждены принимать ввиду возникающей

социальной напряженности на территории из-за неэффективной их эксплуатации, а также преждевременный износ имущества коттеджных поселков.

Наличие организации, ответственной за эксплуатацию коттеджных поселков (аналога управляющей организации), позволит сделать прозрачной для контрольно-надзорных органов эксплуатацию скважин, систем водоотведения, обеспечение надлежащей эксплуатации газопроводов и сетей электроснабжения, линий наружного освещения за счет наличия в таких организациях квалифицированного персонала и, как следствие, обеспечить комфортное и безопасное проживание жителей в данных поселках в течение длительного времени [22].

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Чернышов Л.Н., Ивчик Т.А., Колгушкин А.Г. Особенности функционирования многоквартирных зданий на эксплуатационном этапе жизненного цикла // Экономика строительства. 2024. № 9. С. 343–347. EDN APJGKC.
2. Азорин М.Ю. Внедрение концепции единого оператора комплексного развития территорий на базе финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» // Известия Байкальского государственного университета. 2023. Т. 33. № 4. С. 744–754. DOI: 10.17150/2500-2759.2023.33(4).744-754. EDN TIGFTV.
3. Ibadov N., Ladnykh I., Farzaliyev S. Selection of technological and organizational solutions for construction works with the use of a fuzzy relation of preferences // Archives of Civil Engineering. 2023. DOI: 10.24425/ace.2023.147677
4. Кривов А.С. Градостроительство России: образы будущего // Вестник НОПРИЗ. 2024. № 3 (18). С. 20–30.
5. Bradley A., Li H., Lark R., Dunn S. BIM for infrastructure : an overall review and constructor perspective // Automation in Construction. 2016. Vol. 71. Pp. 139–152. DOI: 10.1016/j.autcon.2016.08.019
6. Елисеева И.И., Боченина М.В. Спрос на рынке жилья и потребности россиян: эконометрический подход // Экономическое возрождение России. 2022. № 4 (74). С. 41–56. DOI: 10.37930/1990-9780-2022-4-74-41-56. EDN YQDDWY.
7. Wong S.K., Chau K.W., Yau Y., Cheung A.K.C. Property price gradients: the vertical dimension // Journal of Housing and the Built Environment. 2011. Vol. 26. Issue 1. Pp. 33–45. DOI: 10.1007/s10901-010-9203-8
8. Гарнага А.Ф., Охотникова Ю.В., Громенко И.В., Тюкавкина И.Л., Савкова Н.В. Процессы субурбанизации в России и мире. Причины. Особенности // Социология. 2020. № 6. С. 84–87. EDN VAZTXC.
9. Виноградская О.Я. От чего горожане едут в деревню: феноменология и практика // Крестьяноведение. 2019. Т. 4. № 3. С. 140–155. DOI: 10.22394/2500-1809-2019-4-3-140-155. EDN LHQOPE.
10. Король Е.А., Журавлева А.А. Алгоритм выбора рациональных организационно-технологических решений при строительстве малоэтажных жилых зданий // БСТ: Бюллетень строительной техники. 2018. № 7 (1007). С. 51–53. EDN XRSLFB.
11. Пахомова М.А., Храпцов А.Б. Малоэтажное строительство в России и за рубежом : обзор практик // Архитектура, строительство, транспорт. 2022. № 3. С. 20–31. DOI: 10.31660/2782-232X-2022-3-20-31. EDN UMTSNC.
12. Baduge S.K., Thilakarathna S., Perera J.S., Arashpour M., Sharafi P., Teodosio B. et al. Artificial intelligence and smart vision for building and construction 4.0: Machine and deep learning methods and applications // Automation in Construction. 2022. Vol. 141. P. 104440. DOI: 10.1016/j.autcon.2022.104440
13. Король Е.А., Журавлева А.А., Савин В.К. Организационно-технологическое моделирование возведения малоэтажных жилых зданий с учетом рационального энергопотребления // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. 2019. № 4 (382). С. 184–189. EDN RVFUUP.
14. Glass J., Bygballe L.E., Hall D. Transforming construction: the multi-scale challenges of changing and innovating in construction // Construction Management and Economics. 2022. Vol. 40. Issue 11–12. Pp. 855–864. DOI: 10.1080/01446193.2022.2141432
15. Мирошниченко Д.А., Воловник Н.С. Малоэтажное строительство, его роль и перспективы развития // Наука, технологии, инновации в мире глобальных трансформаций : мат. IX Междунар. науч.-практ. конф. 2021. С. 23–30. EDN TSYTPI.
16. Roston J.H., Kulejewski J.E. A hybrid approach for solving multi-mode resource-constrained

project scheduling problem in construction // *Open Engineering*. 2019. Vol. 9. Issue 1. Pp. 7–13. DOI: 10.1515/eng-2019-0006

17. *Зимин И.А.* Анализ актуальных законотворческих инициатив в области решения проблем управления общим имуществом на территории организованной малоэтажной жилой застройки // *Образование и право*. 2021. № 11. С. 116–124. DOI: 10.24412/2076-1503-2021-11-116-124. EDN PWEUOW.

18. *Лазаренко А.К.* Терра инкогнита или земли СНТ // *ЖКХЭксперт*. 2024. № 8. С. 20–23.

19. *Jaśkowski P., Biruk S., Krzemiński M.* Modeling the problem of sequencing projects in the contractor's portfolio of orders // *Archives of Civil Engineering*. 2022. Vol. 68. Issue 3. Pp. 307–322. DOI: 10.24425/ace.2022.141887

20. *Черезов В.В., Гузева И.В.* Проблемы становления земельных отношений при реализации «дачного» закона на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов // *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2019. № 4. С. 28–32. DOI: 10.24411/2587-6740-2019-14060. EDN UCAOZD.

21. *Хомяков Д.А.* Закономерности развития и оптимизация роста столичных жилых пригородов // *Науковедение*. 2017. Т. 9. № 2. С. 103. EDN YPQJAP.

22. *Чернышов Л.Н.* Организационно-технические и методические предпосылки профессиональной трансформации в ЖКХ // *Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура*. 2022. № 1 (20). С. 106–114. DOI: 10.36622/VSTU.2022.69.60.011. EDN GCBLSZ.

Поступила в редакцию 27 февраля 2025 г.

Принята в доработанном виде 13 марта 2025 г.

Одобрена для публикации 2 апреля 2025 г.

**ОБ АВТОРАХ:** **Леонид Николаевич Чернышов** — доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры жилищно-коммунального комплекса; **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**; 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26; РИНЦ ID: 4654-4328, Scopus: 6603258508, ORCID: 0009-0007-1758-9498; leo.chern@yandex.ru;

**Алексей Григорьевич Калгушкин** — аспирант кафедры жилищно-коммунального комплекса; **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**; 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26; РИНЦ ID: 5419-3087, ORCID: 0009-0008-1211-6007; aleksey.akbs@yandex.ru.

*Вклад авторов:*

*Чернышов Л.Н.* — научное руководство, концепция исследования, изучение исходной информации, итоговые выводы, научное редактирование.

*Калгушкин А.Г.* — поиск, анализ и обобщение исходной информации, написание исходного текста и его доработка.

*Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.*

## REFERENCES

1. Chernyshov L.N., Ivchik T.A., Kalgushkin A.G. Specific of functioning of the apartment buildings at the operational life cycle stage. *Construction Economy*. 2024; 9:343-347. EDN APJGKC. (rus.).

2. Azorin M.Yu. Implementation of the Concept of a Single Operator for the Integrated Development of Territories Based on the Financial Institute for the Development of Housing Construction JSC “DOM.RF”. *Bulletin of Baikal State University*. 2023; 33(4):744-754. DOI: 10.17150/2500-2759.2023.33(4).744-754. EDN TIGFTV. (rus.).

3. Ibadov N., Ladnykh I., Farzaliyev S. Selection of technological and organizational solutions for construction works with the use of a fuzzy relation of preferences. *Archives of Civil Engineering*. 2023. DOI: 10.24425/ace.2023.147677

4. Krivov A.S. Urban development of Russia: Images of the future. *Vestnik NOPRIZ*. 2024; 3(18):20-30. (rus.).

5. Bradley A., Li H., Lark R., Dunn S. BIM for infrastructure : an overall review and constructor perspective. *Automation in Construction*. 2016; 71:139-152. DOI: 10.1016/j.autcon.2016.08.019

6. Eliseeva I.I., Bochenina M.V. Demand in the housing market and the needs of Russian people: an econometric approach. *Economic Revival of Russia*. 2022; 4(74):41-56. DOI: 10.37930/1990-9780-2022-474-41-56. EDN YQDDWY. (rus.).

7. Wong S.K., Chau K.W., Yau Y., Cheung A.K.C. Property price gradients: the vertical dimension. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2011; 26(1):33-45. DOI: 10.1007/s10901-010-9203-8

8. Garnaga A.F., Okhotnikova Yu.V., Gromenko I.V., Tyukavkina I.L., Savkova N.V. Suburbanization processes in Russia and world. *The reasons. Features. Sociology*. 2020; 6:84-87. EDN VAZTXC. (rus.).

9. Vinogradskaya O.Ya. Why and from what townspeople move to the village: phenomenology and practice. *Russian Peasant Studies*. 2019; 4(3):140-155. DOI: 10.22394/2500-1809-2019-4-3-140-155. EDN LHQOPE. (rus.).

10. Korol E.A., Zhuravleva A.A. Algorithm for choosing rational organizational and technological solutions for the construction of low-rise residential buildings. *BST: Bulletin of Construction Equipment*. 2018; 7(1007):51-53. EDN XRSLFB. (rus.).

11. Pakhomova M.A., Khrantsov A.B. Low-rise construction in Russia and abroad : a review of practices. *Architecture, Construction, Transport*. 2022; 3:20-31. DOI: 10.31660/2782-232X-2022-3-20-31. EDN UMTSNC. (rus.).

12. Baduge S.K., Thilakarathna S., Perera J.S., Arashpour M., Sharafi P., Teodosio B. et al. Artificial intelligence and smart vision for building and construction 4.0: Machine and deep learning methods and applications. *Automation in Construction*. 2022; 141:104440. DOI: 10.1016/j.autcon.2022.104440

13. Korol E.A., Zhuravleva A.A., Savin V.K. Organizational and technological modeling of the construction of low-rise residential buildings with rational energy con. Proceedings of Higher Educational Institutions. *Textile Industry Technology*. 2019; 4(382):184-189. EDN RVFUUP. (rus.).

14. Glass J., Bygballe L.E., Hall D. Transforming construction: the multi-scale challenges of changing and innovating in construction. *Construction Management and Economics*. 2022; 40(11-12):855-864. DOI: 10.1080/01446193.2022.2141432

15. Miroshnichenko D.A. Low-rise construction, its role and development prospects. *Science, technology, innovation in the world of global transformations : materials of the IX International scientific and practical conference*. 2021; 23-30. EDN TSYTPI. (rus.).

16. Rosłon J.H., Kulejewski J.E. A hybrid approach for solving multi-mode resource-constrained project scheduling problem in construction. *Open Engineering*. 2019; 9(1):7-13. DOI: 10.1515/eng-2019-0006

17. Zimin I.A. Analysis of the latest legislative initiatives in the field of solving the problems of managing common property in the territory of organized low-rise residential development. *Education and Law*. 2021; 11:116-124. DOI: 10.24412/2076-1503-2021-11-116-124. EDN PWEUOW. (rus.).

18. Lazarenko A.K. Terra incognita or SNT lands. *ZhKHExpert*. 2024; 8:20-23. (rus.).

19. Jaśkowski P., Biruk S., Krzemiński M. Modeling the problem of sequencing projects in the contractor's portfolio of orders. *Archives of Civil Engineering*. 2022; 68(3):307-322. DOI: 10.24425/ace.2022.141887

20. Cherezova N.V., Guzeva I.V. Problems of the formation of land relations in the implementation of "dacha" law on agricultural land and lands of human settlements. *International Agricultural Journal*. 2019; 4:28-32. DOI: 10.24411/2587-6740-2019-14060. EDN UCAOZD. (rus.).

21. Khomyakov D.A. Mechanism of development and optimization of the growth of the metropolitan residential suburbs. *Naukovedenie*. 2017; 9(2):103. EDN YPQJAP. (rus.).

22. Chernyshov L.N. Organizational, technical and methodological prerequisites for professional transformation in housing and communal services. *Housing and Utilities Infrastructure*. 2022; 1(20):106-114. DOI: 10.36622/VSTU.2022.69.60.011. EDN GCBLSZ. (rus.).

Received February 27, 2025.

Adopted in revised form on March 13, 2025.

Approved for publication on April 2, 2025.

**B I O N O T E S :** **Leonid N. Chernyshov** — Doctor of Economics Sciences, Professor, Professor of the Department of Housing and Public Utilities Professor; **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**; 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; ID RSCI: 4654-4328, Scopus: 6603258508, ORCID: 0009-0007-1758-9498; leo.chern@yandex.ru;

**Alexey G. Kalguskin** — postgraduate student of the Department of Housing and Public Utilities Professor; **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**; 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; ID RSCI: 5419-3087, ORCID: 0009-0008-1211-6007; aleksey.akbs@yandex.ru.

*Contributions by authors:*

*Leonid N. Chernyshov* — scientific guidance, research concept, study of the initial information, final conclusions scientific editing.

*Alexey G. Kalguskin* — search, analysis and synthesis of the source information, writing the source text and its refinement.

*The authors declare that there is no conflict of interest.*