

УДК 347. 21 : 340. 141 : 2-185

DOI: 10.34670/AR.2026.11.16.015

Регулирование отношений коллективной собственности на недвижимость: конфликт и взаимодействие правовых традиций и религиозных норм

Саяпина Татьяна Сергеевна

Преподаватель,
кафедра гражданского и предпринимательского права,
Одинцовский филиал
Московского государственного института
международных отношений (университета)
Министерства иностранных дел Российской Федерации,
143007, Российская Федерация, Одинцово, ул. Ново-Спортивная, 3;
Старший преподаватель,
кафедра конституционного и гражданского права,
Государственный университет просвещения,
119435, Российская Федерация, Москва, ул. Малая Пироговская, 1/1;
e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена комплексному анализу коллизий и механизмов взаимодействия светского и религиозного права в сфере осуществления коллективной собственности на недвижимость. Исследование демонстрирует, что в условиях правового плюрализма системные конфликты возникают из-за фундаментальных различий в онтологии собственности: рационально-индивидуалистической парадигмы светских систем и сакрально-общинной парадигмы религиозных традиций. На примере исламского (вакф, мильк), иудейского (халаха) и христианского канонического права, а также сравнительного анализа правоприменительных моделей (личный статус, договорные механизмы, институт приобретательной давности, административно-бюрократическое регулирование), автор выявляет ключевые проблемы на стыке нормативных систем: управление общим имуществом, наследование, ограничения оборота и разрешение внутренних споров в религиозных общинах. Делается вывод о том, что эффективное регулирование требует не унификации, а развития гибких, контекстуальных и процедурных компромиссов, способных уравновесить коллективные религиозные интересы с принципами верховенства права, недискриминации и защиты прав третьих лиц.

Для цитирования в научных исследованиях

Саяпина Т.С. Регулирование отношений коллективной собственности на недвижимость: конфликт и взаимодействие правовых традиций и религиозных норм // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 12А. С.143-152. DOI: 10.34670/AR.2026.11.16.015

Ключевые слова

Коллективная собственность на недвижимость, взаимодействие светского и религиозного права, правовой плюрализм, религиозно-правовые режимы, онтология собственности, управление общим имуществом, правовые коллизии и компромиссы, наследование, публичный порядок.

Введение

Регулирование отношений коллективной собственности на недвижимость представляет собой одну из наиболее сложных областей современного права, где пересекаются интересы множества субъектов, экономическая эффективность и социальная стабильность. Эта сложность многократно возрастает в условиях плюрализма, когда наряду с национальным светским законодательством действуют или оказывают значительное влияние альтернативные нормативные системы, прежде всего основанные на религиозных традициях.

Основная часть

Л. К. Саенко верно обращает внимание на то, что реализация религиозно-обусловленных норм в сфере управления недвижимостью требует их существенной процедурной и содержательной адаптации к специфике данной высокорегламентированной и капиталоемкой отрасли. По мнению ученой, диалог светского и религиозного права протекает не только на макроуровне фундаментальных институтов (например, вакфа), но и на микроуровне повседневных экономических практик и индивидуальных финансовых стратегий верующих [Саенко, 2024, с. 39].

Коллективные формы владения и пользования недвижимостью, будь то многоквартирные дома, кооперативы или общинные земли, часто являются не просто экономическими конструкциями, но и пространствами, где реализуется коллективная идентичность, частью которой может выступать религиозная принадлежность.

Исторически религиозное право формировало детальные и укорененные в культуре режимы коллективного владения, управления и распоряжения имуществом, освященные авторитетом сакральных текстов и многовековой правоприменительной практикой. Институты вакфа в исламе, общинной собственности по нормам халахи в иудаизме или имущественных отношений церковных общин в христианстве изначально создавались как инструменты поддержания религиозной жизни, социального обеспечения и сохранения общинной целостности. Их логика зачастую принципиально отличается от логики светского права, ориентированного на индивидуализм, экономическую целесообразность и формальное равенство.

В современном мире, характеризующемся интенсивными миграционными процессами и культурным многообразием, эти религиозно-правовые режимы входят в непосредственное соприкосновение и нередко в конфликт с доминирующими светскими системами романо-германского или общего права. Коллизии возникают в вопросах наследования имущества, находящегося в коллективной собственности общины, порядка управления общим имуществом в домах, где проживают приверженцы одной религии, ограничений на отчуждение земли, прав на застройку и, что особенно актуально, в конфликтах между религиозными предписаниями и правилами, установленными объединениями собственников жилья (ТСЖ, кондоминиумами).

Правовой режим коллективной собственности в светских системах, будь то

континентальное право с институтом общей долевой собственности («condominium») или общее право с его сложными структурами управленческих отношений в товариществах собственников жилья и ассоциациях домовладельцев, строится на рациональных, формализованных принципах. Ключевыми являются принцип большинства при принятии решений, пропорциональность доли в общем имуществе к размеру частной собственности (например, к площади квартиры), формальное равенство всех сособственников перед законом и уставом объединения, а также подчинение правилам технической и санитарной безопасности. Религиозные же нормы зачастую вводят иные приоритеты и ограничения, основанные на принципах религиозной иерархии, общинной солидарности, сакральности пространства или запретов (харам в исламе, хуким в иудаизме).

Ярким примером такого конфликта является взаимодействие светского законодательства о кондоминиумах и норм иудейского права (халахи) в отношении субботы (шаббата) и праздников. Халаха налагает строгие ограничения на деятельность, определенную как «мелаха» (творческая работа), которая включает в себя, среди прочего, замыкание электрической цепи. Это порождает споры об использовании лифтов в многоквартирных домах в шаббат, автоматических систем полива общих зеленых насаждений или домофонов. Решение, принятое большинством жильцов на общем собрании об установке или модификации таких систем, может вступить в противоречие с религиозными обязательствами части сособственников, ставя под вопрос саму возможность их проживания в данном доме. Выходом иногда становится создание «эрува» – символического общинного пространства, но его установка на территории кондоминиума требует коллективного решения и может быть отвергнута нерелигиозными жильцами.

В исламском праве фундаментальным институтом коллективной собственности и управления, затрагивающим недвижимость, является вакф (вакуф). Это безвозвратное пожертвование имущества, изъятого из оборота, для благотворительных или религиозных целей. Управление вакфом осуществляется специальным управляющим (мутавалли) в строгом соответствии с волей учредителя и предписаниями фикха, а не по решению бенефициаров или государства. Интеграция института вакфа в современные светские правовые системы стран Ближнего Востока и Северной Африки породила дуализм: существуют традиционные семейные или религиозные вакфы, регулируемые нормами шариата, и публичные вакфы, управляемые государственными органами по светским законам. Конфликт возникает при попытках государства реформировать управление вакфами, повысить их экономическую эффективность или вовлечь в рынок, что может противоречить религиозным установлениям о неотчуждаемости и неизменности цели пожертвования.

Х. В. Идрисов верно обращает внимание на то, что фундаментальное отличие в природе права собственности на недвижимость в мусульманской правовой системе и светских правовых порядках (на примере российского гражданского права) лежит в их идеологических и философских основаниях. Исследователь подчеркивает, что в исламском праве собственность (милък) понимается не как абсолютное и ничем не обремененное право индивида, а как божественный дар (аманат), переданный человеку Аллахом как конечным Собственником (аль-Мульк) всего сущего [Идрисов, 2024, с. 152–153].

Это порождает принципиально иную концепцию владения, в которой право собственности неразрывно связано с социальной ответственностью (масулия), этическими ограничениями и запретами (харам), такими как запрет ростовщичества (риба) и азартных игр (майсир). Таким образом, управление недвижимостью в исламской парадигме изначально предполагает

подчинение не только правовым, но и религиозно-нравственным императивам, ориентированным на справедливость и общественное благо. В то время как российское гражданское право, формально провозглашая абсолютный характер права собственности (ст. 209 ГК РФ), на практике вводит ограничения, обусловленные преимущественно публичными (градостроительными, экологическими, санитарными) интересами.

Сравнительный анализ Идрисова демонстрирует, что конфликт при интеграции религиозных норм в светские системы управления недвижимостью проистекает не только из процедурных расхождений, но из глубинного столкновения двух онтологий собственности: светской (где собственность – результат индивидуального волеизъявления и общественного договора) и религиозной (где собственность – доверенное управление божественным достоянием с сопутствующими моральными обязательствами). Это фундаментальное различие объясняет, почему попытки механического переноса институтов, подобных вакфу, в светское законодательство или, наоборот, применения светских принципов абсолютного распоряжения к религиозному имуществу, зачастую порождают непреодолимые правовые и этические коллизии.

Другой аспект связан с нормами исламского наследственного права (фараид), которые устанавливают обязательные доли (обязательную долю) для широкого круга родственников. В случае, если недвижимость находится в коллективной собственности семьи или общины, распределение долей после смерти одного из сособственников по светским законам может кардинально отличаться от предписаний фараид. Это приводит к внутренним семейным конфликтам и судебным разбирательствам, особенно в диаспорах, где светский суд может не признавать притязаний, основанных на нормах шариата.

Каноническое право различных христианских конфессий также содержит нормы, регулирующие имущественные отношения религиозных общин, монастырей и епархий. Право собственности на культовые здания, жилые помещения для духовенства, земельные участки часто имеет сложную, многоуровневую структуру, где право пользования, управления и распоряжения разделены между разными уровнями церковной иерархии (приход, епархия, центральное управление). Коллизии со светским правом возникают при приватизации церковной собственности, налогообложении, а также при разрешении внутренних споров, когда светский суд вынужден определять, какая из конкурирующих внутрицерковных групп является законным представителем коллективного собственника, что заставляет его погружаться в вопросы церковного устройства и доктрины.

В. В. Баган верно обращает внимание на то, что в рамках применения светского законодательства о передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения возникают сложные правовые коллизии, связанные с изменением первоначального облика объектов. На примере российского Федерального закона от 30. 11. 2010 г. № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» и судебной практики по его применению ученый указывает важный вывод, что ключевым критерием отнесения имущества к религиозному является исключительно цель его первоначального строительства. Однако на практике этот критерий сталкивается с ситуациями глубокой реконструкции, перестройки или даже частичного разрушения исторических культовых зданий, после которых они использовались для светских нужд (как учебные корпуса, дома культуры, производственные помещения). Это порождает противоречивую судебную практику: в одних случаях суды (как в деле об Орловской синагоге) считают, что реконструкция не меняет статус имущества, если

объект не утрачен физически и его основа осталась; в других (как в деле о Спасо-Преображенской церкви в Кировской области) – приходят к выводу, что масштабная перестройка создала новый объект, утративший религиозное назначение [Идрисов, 2024, с. 152–153].

Таким образом, отсутствие единообразных критериев для оценки последствий реконструкции – сохранился ли исходный объект или возник новый – создает правовую неопределенность и затрудняет достижение декларируемой законом цели «восстановления исторической справедливости». Данная проблема иллюстрирует более общую трудность интеграции религиозно-исторического подхода к собственности (где важен первоначальный сакральный замысел и контекст) в формальные рамки светского права, оперирующего технико-юридическими категориями объекта недвижимости, его идентификацией и существенным изменением характеристик.

В. А. Внукова и Д. В. Фатеев верно обращают внимание на то, что вопрос передачи и управления недвижимым имуществом религиозного назначения в светском правовом порядке требует четких критериев определения его статуса и продуманной модели управления. В своем исследовании они подчеркивают, что при определении принадлежности имущества к категории религиозного назначения ключевым является исключительно цель его первоначального строительства, а не последующее использование. Это создает правовую определенность, но также порождает сложности при передаче объектов, которые исторически использовались иными организациями или находились в оперативном управлении государственных учреждений [Внукова, Фатеев, 2024, с. 79].

Ученые предлагают модель, в которой недвижимое имущество религиозного назначения передается в собственность централизованным религиозным организациям, которые затем могут предоставлять его в пользование своим каноническим подразделениям. Такой подход, по их мнению, позволяет проводить единую имущественную политику, предотвращать внутренние расколы и обеспечивать надлежащее содержание объектов, особенно важное для зданий, имеющих статус культурного наследия. Этот вывод ученых заслуживает особое внимание, поскольку он согласуется с общей логикой современных правовых систем, стремящихся найти баланс между признанием коллективной религиозной идентичности, выраженной в праве собственности, и необходимостью обеспечения правовой стабильности, прозрачности управления и сохранения культурного достояния.

Т. С. Виноградова и И. А. Индриков верно обращают внимание на то, что в практике светского правового порядка, в частности в российском, ключевым механизмом урегулирования конфликтов вокруг религиозной недвижимости может выступать институт приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Этот механизм позволяет религиозным организациям, длительное время добросовестно, открыто и непрерывно владеющим государственным или муниципальным имуществом как своим собственным, легитимизировать свои права через суд [Виноградова, Индриков, 2018, с. 51]. Данный прецедентный путь, в отличие от централизованной модели передачи, предложенной В. А. Внуковой, Д. В. Фатеевым, возникает стихийно, как судебный ответ на административную несостоятельность, и подчеркивает еще один аспект взаимодействия светского права и религиозных общин: способность судебной системы легитимировать фактические, исторически сложившиеся модели владения, даже если они изначально возникли вне строгих законодательных процедур.

В светских правовых порядках распространенным ответом на вызов религиозного плюрализма стало внедрение института «личного статуса». Эта система, исторически унаследованная от

Османской империи и сохраняющаяся в ряде стран Ближнего Востока (Израиль, Ливан, Египет), позволяет представителям различных религиозных общин регулировать вопросы семьи и наследства, а иногда и благотворительных фондов (вакфов), собственными религиозными законами через отдельные общинные суды. Однако эта система закрепляет коллективные, а не индивидуальные права и может ущемлять права женщин и меньшинств внутри общин, чьи интересы в вопросах раздела общего имущества при разводе или наследовании могут игнорироваться религиозными нормами.

В западных юрисдикциях, не признающих официально личный статус, основным механизмом аккомодации становится гибкость договорного права и права ассоциаций. Религиозная община может оформить коллективное владение недвижимостью через создание корпорации или траста, в уставные документы которого будут заложены определенные религиозные правила пользования и управления. Однако эти правила не должны противоречить императивным нормам светского права, таким как законодательство о запрете дискриминации, правила противопожарной безопасности или санитарные нормы. Суды часто оказываются в роли арбитров, оценивая, является ли то или иное правило общины (например, запрет на проживание неженатых пар или лиц иной конфессии) законным осуществлением свободы вероисповедания и ассоциации или же неправомерной дискриминацией.

Л. А. Афолина верно отмечает, что в контексте социалистического правопорядка, как в Китае, проблемы управления религиозной недвижимостью приобретают особую сложность из-за специфического переплетения административных, идеологических и правовых начал [Афолина, 2015, с. 22–23]. Процедура регистрации объектов религиозного назначения превращается в многоэтапный бюрократический процесс, доступ к которому для многих общин оказывается затруднен, что подталкивает их к нелегальной деятельности. В итоге ключевым становится вопрос финансирования: необходимость государственного финансирования зарегистрированных объектов, с одной стороны, и обязательства по содержанию памятников культуры, с другой, создают двойное бремя и дисциплинарный механизм, ограничивающий рост религиозных объединений.

Парадоксальная множественность форм собственности – государственная, коллективная, общественная, частная, собственность религиозных объединений – приводит к правовой неопределённости и фактическому «бессубъектному» статусу многих объектов, особенно объявленных общественной собственностью. Принцип определения права собственности на основе источника финансирования (государственные средства или пожертвования верующих) оказывается глубоко противоречивым, поскольку пожертвование по своей природе является актом безвозмездной передачи, а не вкладом в долевую собственность с чётко определённым кругом лиц. Эта неопределённость усугубляется вовлечением множества государственных органов с размытыми полномочиями – от управления памятниками культуры до городского планирования.

Таким образом, китайский опыт демонстрирует, что в отсутствие чёткого гражданско-правового регулирования и при доминировании публично-правовых и идеологических соображений управление религиозной недвижимостью может превратиться в зону хаотичного администрирования и скрытых конфликтов между государством и религиозными общинами. Этот пример подчеркивает, что даже в сильно секуляризированных и идеологически ориентированных системах вопрос религиозной собственности остаётся чувствительным и требует не столько бюрократического контроля, сколько выработки прозрачных юридических механизмов, таких как закрепление права собственности за конкретными зарегистрированными

религиозными общинами в качестве общественных организаций.

Особую сложность представляют споры, связанные со священными местами и землями, на которые претендуют несколько религиозных общин. Управление таким коллективным, часто символическим, «собственническим» интересом не укладывается в стандартные процедуры ТСЖ. Разрешение таких конфликтов (как в случае с Храмовой горой в Иерусалиме или мечетью Бабри в Айодхье) выходит за рамки гражданского права в сферу публичного, конституционного права и международных отношений, требуя политических решений, облакаемых затем в правовую форму.

Современный тренд секуляризации и унификации права в глобальном масштабе, казалось бы, ведет к ослаблению влияния религиозных норм. Однако параллельно наблюдается и противоположный процесс – ревитализация религиозной идентичности и требования ее правового признания, особенно со стороны общин мигрантов. Это создает давление на светские правовые системы, заставляя их искать новые формы диалога и интеграции, не прибегая к жесткой системе.

Таким образом, взаимодействие правовых традиций и религиозных норм в сфере коллективной собственности на недвижимость не сводится к простому конфликту или подчинению одного другому. Оно представляет собой динамичный процесс переговоров, судебных интерпретаций, законодательных компромиссов и создания гибридных правовых форм. Светское право вынуждено признавать и учитывать социальную реальность религиозно-обусловленных практик, в то время как религиозные нормы адаптируются и формализуются, чтобы найти свое место в рамках светского правопорядка.

Анализ регулирования отношений коллективной собственности на недвижимость в контексте взаимодействия светского и религиозного права позволяет сделать ряд выводов. Во-первых, конфликт между этими нормативными системами носит не случайный, а системный характер, проистекая из их фундаментально различающихся оснований: рационально-формального в первом случае и сакрально-традиционного во втором. Наиболее острые коллизии возникают в сферах управления общим имуществом, наследования, ограничений оборота и разрешения внутренних споров внутри религиозных коллективов.

Во-вторых, исторически сложившиеся механизмы взаимодействия, такие как система личного статуса (миллет), демонстрируют как свою устойчивость, так и значительные недостатки, связанные с закреплением коллективных прав в ущерб индивидуальным, особенно правам женщин и религиозных меньшинств внутри общин. В условиях современного правового государства эта система подвергается критике и модернизации под давлением принципов равенства и верховенства прав человека.

В-третьих, в светских юрисдикциях, не имеющих института миллета, основным каналом аккомодации религиозных норм становится частное автономное регулирование через договоры, уставы ассоциаций и корпоративное право. Этот путь предоставляет гибкость, но ставит жесткие рамки: религиозно мотивированные правила коллективной жизни не должны нарушать императивные нормы светского права, публичный порядок и фундаментальные права третьих лиц, что зачастую становится предметом сложной судебной балансировки.

В-четвертых, современное развитие характеризуется поиском процедурных и институциональных компромиссов. К ним можно отнести создание специальных государственных органов по управлению религиозной собственностью (например, дирекций по делам вакфов), внедрение медиативных процедур для разрешения споров внутри общин до их выхода в светские суды, а также детализацию антидискриминационного законодательства,

которое пытается провести тонкую грань между законной религиозной автономией и недопустимой дискриминацией.

П. М. Филиппов и В. В. Ахмеров верно обращают внимание на то, что специфика правового режима имущественных комплексов религиозных организаций заключается не только в особом статусе их составных частей, но и в сложном, многослойном характере их внутренней структуры. Исследователи подчеркивают, что такие комплексы зачастую объединяют имущество с принципиально разным правовым режимом: богослужбное (неприкосновенное для взыскания кредиторов и не могущее быть предметом залога), имущество религиозного назначения (переданное по специальному закону) и имущество, используемое для предпринимательской деятельности [Филиппов, Ахмеров, 2024, с. 78–79].

Эта многофункциональность порождает уникальные правовые коллизии: один и тот же объект недвижимости (например, храмовое здание) может одновременно подпадать под действие нескольких правовых режимов в зависимости от характера его текущего использования (проведение богослужений, размещение торговой точки, сдача в аренду). Отсутствие четких законодательных критериев для разграничения этих режимов и контроля за целевым использованием создает зоны правовой неопределенности. Это приводит к практическим проблемам, таким как сложность обращения взыскания на имущество комплексного характера или риск нецелевого использования объектов, переданных религиозным организациям, вплоть до их сдачи в аренду для сугубо коммерческой деятельности.

Заключение

Таким образом, выявленная учеными внутренняя противоречивость имущественных комплексов религиозных организаций представляет собой еще один, институциональный уровень конфликта между религиозной и светской логиками управления собственностью. Она демонстрирует, как в рамках формально единого субъекта права (религиозной организации) сталкиваются и накладываются друг на друга разные нормативные порядки: сакральный (неприкосновенность богослужбного имущества), публично-правовой (специальный режим имущества религиозного назначения) и коммерческий (право свободного оборота). Эта ситуация требует выработки более тонких и детализированных правовых инструментов для управления подобными гибридными объектами, чем стандартные нормы о вещных правах или праве собственности.

Наконец, перспективы дальнейшего регулирования видятся не в построении единой универсальной модели, а в развитии контекстуального, чувствительного к конкретным обстоятельствам подхода. Такой подход должен признавать легитимность коллективных религиозных интересов в сфере недвижимости, но подчинять их реализацию общим принципам верховенства права, недискриминации и защиты уязвимых групп. Это сложный и непрерывный диалог, в котором право выступает не как инструмент подавления одной традиции другой, а как арена для поиска минимального общего знаменателя, обеспечивающего мирное сосуществование различных нормативных миров в едином физическом пространстве.

Библиография

1. Афонина, Л. А. Недвижимое имущество религиозных организаций в КНР / Л. А. Афонина // Азия и Африка сегодня. -- 2015. -- № 2(691). -- С. 19-23. -- EDN TNPPEX.

2. Баган, В. В. Проблемы определения статуса имущества религиозного назначения / В. В. Баган // Образование и право. -- 2016. -- № 8. -- С. 69-75. -- EDN AISDSJ.
3. Виноградова, Т. С. Реализация имущественных прав религиозной организацией как добросовестным владельцем государственного и муниципального имущества: обзор судебной практики / Т. С. Виноградова, И. А. Индриков // Актуальные научные исследования в современном мире. 2018. № 1-2(33). С. 48-52. EDN YNLQIW.
4. Внукова, В. А. Об определении судами значения термина «имущество религиозного назначения» при передаче религиозным организациям имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности / В. А. Внукова, Д. В. Фатеев // International Law Journal. -- 2024. -- Т. 7, № 6. -- С. 78-83. -- DOI 10. 58224/2658-5693-2024-7-6-78-83. -- EDN JLWZDQ. <https://doi.org/10.58224/2658-5693-2024-7-6-78-83>
5. Идрисов, Х. В. О природе права собственности на недвижимость в мусульманской правовой системе и российском гражданском праве: сравнительно-правовой аспект / Х. В. Идрисов // Вестник Чеченского государственного университета им. А. А. Кадырова. -- 2024. -- № 3(55). -- С. 142-154. -- DOI 10.36684/chesu-2024-3-55-142-154. -- EDN OHFZJK. <https://doi.org/10.36684/chesu-2024-3-55-142-154>
6. Саенко, Л. К. Алгоритм расчета zakat для работающих в сфере управления недвижимостью / Л. К. Саенко // Казанский экономический вестник. -- 2024. -- № 3(71). -- С. 38-45. -- EDN YYPTIW.
7. Филиппов, П. М. Особенности правового режима имущественных комплексов религиозных организаций в России / П. М. Филиппов, В. В. Ахмеров // Власть Закона. -- 2024. -- № 4(60). -- С. 72-80. -- EDN GMXIEF.

Regulation of Collective Property Relations in Real Estate: Conflict and Interaction of Legal Traditions and Religious Norms

Tat'yana S. Sayapina

Lecturer,
Department of Civil and Business Law,
Odintsovo Branch
of Moscow State Institute of International Relations (University)
of the Ministry of Foreign Affairs of the Russian Federation,
143007, 3, Novo-Sportivnaya str., Odintsovo, Russian Federation;
Senior Lecturer, Department of Constitutional and Civil Law,
State University of Education,
119435, 1/1, Malaya Pirogovskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru

Abstract

The article is devoted to a comprehensive analysis of conflicts and mechanisms of interaction between secular and religious law in the sphere of exercising collective property rights over real estate. The research demonstrates that, in conditions of legal pluralism, systemic conflicts arise from fundamental differences in the ontology of property: the rational-individualistic paradigm of secular systems and the sacred-communal paradigm of religious traditions. Using examples from Islamic (waqf, milk), Jewish (halakha), and Christian canonical law, as well as a comparative analysis of law enforcement models (personal status, contractual mechanisms, acquisitive prescription, administrative-bureaucratic regulation), the author identifies key problems at the intersection of normative systems: management of common property, inheritance, restrictions on circulation, and resolution of internal disputes within religious communities. The conclusion is drawn that effective regulation requires not unification, but the development of flexible, contextual, and procedural compromises capable of balancing collective religious interests with the principles of the rule of law, non-discrimination, and protection of third-party rights.

For citation

Sayapina T.S. (2025) *Regulirovaniye otnosheniy kolektivnoy sobstvennosti na nedvizhimost': konflikt i vzaimodeystviye pravovykh traditsiy i religioznykh norm* [Regulation of Collective Property Relations in Real Estate: Conflict and Interaction of Legal Traditions and Religious Norms]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (12A), pp. 143-152. DOI: 10.34670/AR.2026.11.16.015

Keywords

Collective property in real estate, interaction of secular and religious law, legal pluralism, religious-legal regimes, ontology of property, management of common property, legal conflicts and compromises, inheritance, public policy.

References

1. Afonina, L. A. (2015). *Nedvizhimoye imushchestvo religioznykh organizatsiy v KNR* [Real estate of religious organizations in the PRC]. *Aziya i Afrika segodnya*, 2(691), 19–23.
2. Bagan, V. V. (2016). *Problemy opredeleniya statusa imushchestva religioznogo naznacheniya* [Problems of determining the status of property for religious purposes]. *Obrazovaniye i pravo*, 8, 69–75.
3. Filippov, P. M., & Akhmerov, V. V. (2024). *Osobennosti pravovogo rezhima imushchestvennykh kompleksov religioznykh organizatsiy v Rossii* [Features of the legal regime of property complexes of religious organizations in Russia]. *Vlast Zakona*, 4(60), 72–80.
4. Idrisov, Kh. V. (2024). *O prirode prava sobstvennosti na nedvizhimost v musulmanskoj pravovoy sisteme i rossiyskom grazhdanskom prave: sravnitel'no-pravovoy aspekt* [On the nature of ownership of real estate in the Muslim legal system and Russian civil law: A comparative legal aspect]. *Vestnik Chechenskogo gosudarstvennogo universiteta im. A. A. Kadyrova*, 3(55), 142–154. <https://doi.org/10.36684/chesu-2024-3-55-142-154>
5. Saenko, L. K. (2024). *Algoritm rascheta zakata dlya rabotayushchikh v sfere upravleniya nedvizhimostyu* [Algorithm for calculating zakat for those working in the field of real estate management]. *Kazanskiy ekonomicheskiy vestnik*, 3(71), 38–45.
6. Vinogradova, T. S., & Indrikov, I. A. (2018). *Realizatsiya imushchestvennykh prav religioznoy organizatsiyey kak dobrosovestnym vladeltsem gosudarstvennogo i munitsipalnogo imushchestva: obzor sudebnoy praktiki* [Implementation of property rights by a religious organization as a bona fide owner of state and municipal property: A review of judicial practice]. *Aktualnyye nauchnyye issledovaniya v sovremennom mire*, 1-2(33), 48–52.
7. Vnukova, V.A., & Fateev, D. V. (2024). *Ob opredelenii sudami znacheniya termina "imushchestvo religioznogo naznacheniya" pri peredache religioznym organizatsiyam imushchestva, nakhodyashchegosya v gosudarstvennoy ili munitsipalnoy sobstvennosti* [On the definition by the courts of the meaning of the term "property for religious purposes" in the transfer of property owned by the state or municipality to religious organizations]. *International Law Journal*, 7(6), 78–83. <https://doi.org/10.58224/2658-5693-2024-7-6-78-83>