

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 декабря 2021 г. N 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

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей К.В. Арановского, Г.А. Гаджиева, Л.М. Жарковой, С.М. Казанцева, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, Л.О. Красавчиковой, С.П. Маврина, Н.В. Мельникова, В.Г. Ярославцева,

руководствуясь [статьей 125 \(пункт "а" части 4\)](#) Конституции Российской Федерации, [пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47.1, 74, 86, 96, 97 и 99](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации",

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело 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.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданки Т.С. Малковой. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли [Конституции](#) Российской Федерации оспариваемые заявительницей законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика С.П. Маврина, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

установил:

1. В соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации:

в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) ([часть 1 статьи 7](#));

общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом; общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование ([часть 1 статьи 44](#));

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном данным [Кодексом](#) порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании ([часть 5 статьи 46](#));

обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 статьи 169](#) данного Кодекса ([пункт 5 части 2 статьи 153](#));

собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт ([часть 1 статьи 158](#)).

Конституционность данных норм оспаривает гражданка Т.С. Малкова, причем [статья 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации формально входит в предмет ее жалобы в полном объеме, однако нарушение своих прав заявительница связывает лишь с содержанием приведенного положения [части 1](#) той же статьи, которое и было - наряду с иными оспариваемыми нормами - фактически применено судами в ее деле.

1.1. В соответствии с договором купли-продажи от 12 декабря 2015 года Т.С. Малкова приобрела в собственность два земельных участка в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, предназначенной для их использования, именуемом в судебных решениях по ее делу "территориальное образование "Солнечный берег" либо "коттеджный поселок". Согласно полученной в октябре 2019 года выписке из Единого государственного реестра недвижимости, по адресу, присвоенному постановлением администрации сельского поселения одному из участков Т.С. Малковой, расположен также принадлежащий заявительнице на праве собственности жилой дом, строительство которого завершено в том же году.

Решением общего собрания собственников земельных участков в территориальном образовании "Солнечный берег" от 8 октября 2014 года в качестве управляющей компании выбрано ООО "Ленд Плюс", утверждена форма договора управления между собственником земельного участка и управляющей компанией на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту имущества общего пользования данного территориального образования, но Т.С. Малкова не принимала и не могла принять участие в этом собрании, поскольку на тот момент еще не была собственником соответствующих участков. Согласно одному из приложений к договору управления в перечень указанных работ и услуг входят организация контрольно-пропускного режима при въезде в поселок, вывоз твердых бытовых отходов и содержание контейнерных площадок, уборка и содержание дорог и территории общего пользования, освещение территории и содержание объектов наружного освещения поселка, выкашивание, дератизация и дезинсекция, а также организация эксплуатационной службы. Т.С. Малкова договор управления с ООО "Ленд Плюс" не заключала и не осуществляла оплату предусмотренных договором работ и услуг.

Решением мирового судьи судебного участка N 7 Ленинского района города Челябинска от 2 декабря 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением судьи Ленинского районного суда города Челябинска от 12 мая 2020 года, частично удовлетворены иски требования ООО "Ленд Плюс" к Т.С. Малковой о взыскании задолженности по оплате услуг: с заявительницы взыскана задолженность за период с 17 декабря 2015 года по 31 августа 2019 года, но уменьшен размер исчисленной истцом неустойки и расходов на оплату услуг представителя. Суды исходили из того, что коттеджный поселок объективно связан общностью коммуникаций и обладает собственной инфраструктурой, а по причине отсутствия в законодательстве норм, непосредственно регулирующих отношения между управляющими организациями и собственниками земельных участков и жилых домов в такого рода территориальных образованиях, к этим отношениям по аналогии применяются нормы Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, регулирующие отношения по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нем. Ссылаясь в том числе на оспариваемые заявительницей законоположения, суды пришли к выводу, что собственники участков в коттеджных поселках, как и собственники помещений в многоквартирных домах, обязаны нести расходы на содержание общего имущества независимо от фактического пользования этим имуществом. Поскольку данная обязанность возникает в силу

закона, собственник участка должен возмещать управляющей организации затраты, понесенные ею на управление и содержание имущества общего пользования, безотносительно к наличию между ними договорных отношений. Кроме того, суды указали на обязательность решения общего собрания собственников участков в территориальном образовании "Солнечный берег", которым выбрана управляющая компания и утверждена форма договора с ней, для всех собственников участков в данном поселке.

Названные судебные постановления оставлены без изменения определением Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2020 года. Кассационная жалоба Т.С. Малковой, поданная в Верховный Суд Российской Федерации, возвращена ей без рассмотрения по существу со ссылкой на [пункт 3 части первой статьи 390.6](#) ГПК Российской Федерации, как поданная на судебный акт, который в соответствии с [частью первой](#) его статьи 390.2 не обжалуется в судебную коллегия этого суда.

Нарушение своих прав, гарантированных [статьями 2, 17 \(часть 3\), 18, 19 \(часть 1\), 30 \(часть 2\), 46 \(часть 1\) и 55 \(части 2 и 3\)](#) Конституции Российской Федерации, Т.С. Малкова усматривает в том, что оспариваемые ею нормы - по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, - позволяют взыскать с собственника земельного участка, расположенного в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, предназначенной для их использования, денежные средства в пользу управляющей компании за услуги по управлению и содержанию имущества общего пользования при отсутствии заключенного между ними договора. Причем, как полагает заявительница, на нее судом фактически возложены бремя содержания недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности иному лицу, а также обязанность по оплате услуг, оказываемых в интересах этого лица, притом что непосредственно ей эти услуги не требуются. Кроме того, она указывает, что, приобретая участки, не могла предположить, что они входят в состав коттеджного поселка, поскольку они были расположены на территории, не огороженной забором и не имеющей элементов общей инженерной инфраструктуры. Заявительница также подвергает сомнению легитимность состоявшегося 8 октября 2014 года общего собрания собственников земельных участков и законность принятых им решений.

1.2. Конституционный Суд Российской Федерации принимает к рассмотрению жалобу на нарушение конституционных прав и свобод нормативным актом, если придет к выводу, что имеются признаки их нарушения в результате применения оспариваемого акта в конкретном деле с участием гражданина, а также неопределенность в вопросе о том, соответствует ли оспариваемый акт [Конституции](#) Российской Федерации. Он принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, и лишь в отношении той части акта, конституционность которой подвергается сомнению, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых положений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием, в том числе в решениях по конкретному делу, или правоприменительной практикой, исходя из их места в системе правовых норм, не будучи связан основаниями и доводами, изложенными в жалобе. При осуществлении конституционного судопроизводства Конституционный Суд Российской Федерации решает исключительно вопросы права и воздерживается от установления и исследования фактических обстоятельств во всех случаях, когда это входит в компетенцию других судов или иных органов ([статьи 3, 36, 74, 96 и 97](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации").

Как следует из обращения Т.С. Малковой и приложенных к нему судебных актов, положения [частей 1.1 - 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, которые формально входят в предмет ее жалобы, в деле заявительницы судами не применялись, а потому в силу [пункта 2 части первой статьи 43](#) и [части первой статьи 68](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" производство по настоящему делу в части, касающейся их проверки, подлежит прекращению. Что же касается [части 1 статьи 7](#) данного Кодекса об условиях применения жилищного законодательства по аналогии (аналогия закона), то ее включение в предмет рассмотрения по настоящему делу возможно лишь постольку, поскольку именно это [законоположение](#) послужило при разрешении дела заявительницы основанием для

применения судами к спорным отношениям иных оспариваемых ею норм.

При рассмотрении настоящего дела Конституционный Суд Российской Федерации не подвергает сомнению установленный судами на основе представленных сторонами доказательств факт вхождения принадлежащих Т.С. Малковой земельных участков в состав территориального образования "Солнечный берег", не оценивает действительность решений общего собрания собственников земельных участков от 8 октября 2014 года, а равно не выясняет, проводилось ли оно фактически. Конституционный Суд Российской Федерации не касается вопросов о том, использует ли заявительница и в каком объеме имущество общего пользования территориального образования "Солнечный берег", и о том, оказывает ли именно ей ООО "Ленд Плюс" какие-либо услуги, равно как и не исследует причины, по которым Т.С. Малковой не был заключен договор с данной организацией.

В связи с тем, что в действующих нормативных актах, как правило, не применяется понятие "коттеджный поселок" и не раскрывается его содержание, в настоящем Постановлении для его обозначения будут использоваться термины "комплекс индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой" или "жилищно-земельный комплекс" с учетом, однако, того обстоятельства, что такого рода комплексы могут включать не только отдельно стоящие индивидуальные жилые дома, но и жилые дома блокированной застройки. При этом под "управляющей организацией" будет пониматься как юридическое, так и физическое лицо (индивидуальный предприниматель), выполняющее работы и (или) оказывающее услуги по управлению имуществом, предназначенным для обслуживания расположенных в такого рода комплексе жилых домов, земельных участков и комплекса в целом (имущество общего пользования), а также по надлежащему содержанию этого имущества.

Таким образом, предмет рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу составляют [часть 1 статьи 44](#), [часть 5 статьи 46](#), [пункт 5 части 2 статьи 153](#) и [часть 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в той мере, в какой они - в нормативной связи с [частью 1 статьи 7](#) данного Кодекса и по смыслу, придаваемому им судебным толкованием, - служат основанием для решения вопроса о взыскании с собственника земельного участка (участков), расположенного в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, платы за управление имуществом общего пользования, находящимся в собственности иного лица, а также за его содержание, когда у этого собственника земельного участка (участков) отсутствует договор с управляющей организацией на оказание соответствующих услуг.

2. Согласно [Конституции](#) Российской Федерации в России признаются и защищаются равным образом все формы собственности; право частной собственности относится к основным правам человека и подлежит защите со стороны государства наряду с другими правами и свободами, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления ([статья 8, часть 2; статья 18](#)). Исходя из этого ее [статья 35 \(части 1 - 3\)](#) предписывает, что право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное его отчуждение для государственных нужд возможно лишь при условии предварительного и равноценного возмещения.

Приведенным конституционным положениям, выражающим один из основополагающих аспектов верховенства права - общепризнанный в демократических государствах принцип неприкосновенности собственности, выступающий гарантией реализации права собственности во всех его составляющих, корреспондируют нормы Всеобщей декларации прав человека ([статья 17](#)) и Конвенции о защите прав человека и основных свобод ([статья 1](#) Протокола N 1). Они гласят, что каждое физическое и юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом, никто не может быть лишен имущества кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права; вместе с тем государство вправе обеспечивать выполнение таких законов, какие представляются ему необходимыми для

контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

Регулируя отношения собственности, законодатель, действуя в рамках дискреционных полномочий, предоставленных ему [статьей 71 \(пункты "в", "о"\) Конституции Российской Федерации](#), должен иметь в виду вытекающие из ее [статей 7 \(часть 1\), 8 \(часть 2\), 17 \(часть 3\) и 75.1](#) требования об обеспечении сбалансированности прав и обязанностей гражданина, а также о необходимости соотнесения принадлежащих лицу прав с правами и свободами других лиц, в силу чего собственник может по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают прав и законных интересов других лиц. Эти требования обязывают учитывать особенности конкретного вида имущества при регламентации права собственности на него, в том числе при возложении на собственников дополнительных обременений, связанных с обладанием данным имуществом. При этом надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права, юридического равенства и справедливости, в силу которых правовое регулирование должно отвечать общеправовым критериям определенности, ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам правоотношений из содержания конкретной нормы или системы находящихся в очевидной взаимосвязи норм (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 года [N 6-П](#), от 22 апреля 2011 года [N 5-П](#), от 12 апреля 2016 года [N 10-П](#), от 10 ноября 2016 года [N 23-П](#) и др.).

3. Индивидуальные жилые дома представляют собой важную составляющую жилищного фонда России ([часть 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации](#)), выступающего, в свою очередь, в качестве фундаментального материального ресурса, необходимого для ее стабильного развития как социального государства и для обеспечения потребности человека в жилище. Такие дома как объекты права собственности ([пункт 1 статьи 288 ГК Российской Федерации](#)) и жилищных прав ([часть 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации](#)) обладают своей спецификой, которая предопределяет особенности правового регулирования отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением ими. Обеспечение реализации гражданами, проживающими в этих домах, конституционного права на жилище - условия для осуществления которого обязаны создавать органы государственной власти и местного самоуправления ([статья 40, части 1 и 2, Конституции Российской Федерации](#)) - предполагает, помимо прочего, создание и надлежащую эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры, предназначенной для обслуживания как самих домов, так и выделенных под их строительство земельных участков.

3.1. Создание комфортной среды для проживания в жилых домах, расположенных в населенных пунктах, исторически относилось и сегодня относится к компетенции органов местного самоуправления, которые, руководствуясь в первую очередь [Конституцией Российской Федерации \(статья 130, часть 1; статья 132, часть 1\)](#) и Федеральным [законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](#), осуществляют правомочия собственника в отношении имущества соответствующего муниципального образования. Это имущество в виде, в частности, конкретных объектов коммунальной инфраструктуры используется прежде всего для решения вопросов местного значения и удовлетворения общих потребностей населения и содержится главным образом за счет местного бюджета, одним из источников формирования доходной части которого выступают местные налоги и сборы, уплачиваемые в том числе гражданами, проживающими на соответствующей территории ([пункт 1 части 1 статьи 50, часть 1 статьи 51, статья 55](#) того же Федерального закона, [статья 15](#) Налогового кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в настоящее время в контексте интенсивного развития в России рыночных отношений, сопровождающихся передачей (покупкой) земли в частную собственность, наблюдаются активные освоение и застройка земель населенных пунктов, отведенных под индивидуальное жилищное строительство. Нередко это ведет к появлению относительно обособленных от окружающей застройки и (или) местности и зачастую имеющих огороженную и охраняемую территорию комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей

инфраструктурой (контрольно-пропускные пункты, внутрипоселковые дороги, ливневая канализация, сети инженерно-технического обеспечения и наружного освещения, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, оборудованные площадки для сбора твердых бытовых отходов и др.).

В большинстве случаев подобные жилищно-земельные комплексы не являются отдельными населенными пунктами и выступают лишь в качестве элементов планировочной структуры. При этом они располагаются, как правило, на земле, приобретенной в частную собственность одним или несколькими лицами (застройщиками) с целью последующего ее разделения на отдельные участки и отчуждения этих участков иным лицам для строительства индивидуальных жилых домов (жилых домов блокированной застройки). Часть же соответствующей территории, обустраиваемая для общего пользования жителей жилищно-земельного комплекса и оснащаемая объектами инфраструктуры, может оставаться в собственности застройщика либо передаваться им в собственность другим (как правило, аффилированным с ним) лицам. Кроме того, застройщик, инвестируя денежные средства в освоение и благоустройство данной территории, может не только сам создавать коммерческие организации, но и привлекать на тех или иных правовых основаниях других хозяйствующих субъектов для управления создаваемыми и (или) приобретаемыми им инфраструктурными объектами, а также для обеспечения их сохранности и поддержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.2. Сам факт сосуществования в рамках жилищно-земельного комплекса отдельных земельных участков с жилыми домами, расположенных в непосредственной близости друг к другу и объединенных общей внешней границей и единой инфраструктурой, предполагает наличие у собственников этих участков и домов потребности в создании комфортных условий для совместного проживания. Приобретая участки с уже построенными на них домами либо без таковых (но с целью последующего строительства жилого дома) в такого рода комплексе с благоустроенной охраняемой территорией, дорогами общего пользования, всеми видами инженерных сетей и коммуникаций и т.п., граждане имеют достаточные основания полагать, что данная потребность будет удовлетворена.

В то же время проживание на территории такого комплекса обычно предполагает пользование не только объектами его инфраструктуры, но и услугами, оказываемыми тем или иным (главным образом частным) субъектом (субъектами), по организации охраны, соблюдению контрольно-пропускного режима, обслуживанию дорог, ливневой канализации, сетей инженерно-технического обеспечения, ландшафтной инфраструктуры, по уборке территории, вывозу твердых бытовых отходов и т.д. В этом смысле при приобретении участков в жилищно-земельном комплексе - даже на начальных стадиях его застройки и тем более когда его территория общего пользования полностью либо, по крайней мере, частично благоустроена, а отдельные объекты инфраструктуры уже возведены или строятся - реальные и потенциальные собственники, действуя с должной степенью разумности и осмотрительности, как правило, не могут не осознавать необходимость участия в той или иной правовой форме в расходах, связанных с содержанием имущества общего пользования, включая оплату услуг по управлению данным имуществом и его содержанию.

3.3. Действующее законодательство, не устанавливая правового статуса комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не регламентирует состав и правовой режим имущества общего пользования в этих комплексах, а равно не регулирует отношения по управлению этим имуществом и его содержанию. Обычно к такого рода имуществу на практике относятся земельные участки общего пользования конкретного жилищно-земельного комплекса, а также возводимые (приобретаемые) для обслуживания домов, участков и всего комплекса объекты инфраструктуры.

Хотя имущество общего пользования в таких комплексах и может принадлежать на праве частной собственности определенному лицу (зачастую застройщику либо аффилированному с ним лицу или лицам), фактически же оно используется не только в интересах этого лица, но и в интересах собственников входящих в состав комплекса участков и домов, а также других проживающих там граждан. При этом сам по себе факт приобретения права собственности на земельный участок (с

расположенным на нем жилым домом или без такового) в жилищно-земельном комплексе, безусловно, не влечет возникновения у приобретателя какой-либо доли в праве собственности на имущество общего пользования в данном комплексе, что само по себе исключает и возможность установить (в системе действующего правового регулирования - кроме как посредством гражданско-правовых договоров) в отношении указанного имущества правовой режим имущества, принадлежащего собственникам соответствующих участков и домов на праве общей долевой собственности.

4. Сообразно предписаниям [Конституции](#) Российской Федерации, в том числе ее [статей 17 \(часть 3\), 35 \(части 1 - 3\) и 40 \(часть 1\)](#), действующее законодательство регулирует отношения, связанные с использованием имущества, функционально и технически предназначенного для обслуживания жилых помещений, главным образом применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности ([статья 290](#) ГК Российской Федерации и [статья 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом нормативно установлен и состав этого общего имущества, к которому в силу [части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и положений [раздела I](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) относятся земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, элементы здания (конструктивные элементы, инженерные системы, общие помещения), а также иные объекты, расположенные на том же участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, объединенные общим функциональным назначением, заключающимся в создании условий для достойной жизни людей посредством обеспечения возможности эксплуатировать помещения в доме исходя из жизненных потребностей их собственников и пользователей, в соответствии с техническими и санитарными требованиями.

Учитывая служебное предназначение объектов общего имущества в многоквартирном доме, потребность собственников помещений в его сохранности, поддержании в надлежащем состоянии и постоянном использовании, а равно значимость отношений в этой сфере для реализации ряда конституционных прав и свобод, законодатель предусмотрел для таких объектов особый правовой режим, который базируется на том, что возникновение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме производно от приобретения права собственности на помещения в этом доме ([статья 289](#) ГК Российской Федерации и [часть 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации). В основу указанного режима положены объективные предпосылки в виде технических и экономических характеристик, предопределяющих ограничение оборотоспособности общего имущества в многоквартирном доме и невозможность его отчуждения иным лицам, а также обусловленных непосредственно свойствами, присущими самому дому как целостной объемной строительной системе, включающей в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенной для совместного проживания и (или) деятельности людей ([пункты 6 и 14 части 2 статьи 2](#) Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Исходя из того что участники общей долевой собственности обязаны соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, в издержках по его содержанию и сохранению ([статья 249](#) ГК Российской Федерации), несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (фактически - здания и его конструктивных элементов) для каждого из собственников помещений в этом доме не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества ([статья 210](#) ГК Российской Федерации), но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность и конкретного помещения, и самого дома (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года [N 10-П](#), от 29 января 2018 года [N 5-П](#) и др.).

5. Однако имущество общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой обладает - в сравнении с общим имуществом в многоквартирном доме - принципиально иными характеристиками, важнейшей из которых является пространственная обособленность объектов общего пользования от жилых домов ([Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 года N 23-П](#)). Данная особенность - наряду с отсутствием основанного на указании закона права общей долевой собственности на эти объекты у собственников участков и домов в такого рода комплексах - предопределила отсутствие в законодательстве универсальной модели правового регулирования, которая полностью опиралась бы на правовой режим общего имущества в многоквартирном доме и распространяла свое действие на отношения, связанные с имуществом общего пользования в жилищно-земельных комплексах.

Вместе с тем при решении вопроса о распределении расходов на его содержание, несомненно, следует учитывать, что возложение обязанности по участию в соответствующих расходах не только на собственника имущества общего пользования, но и на лиц, являющихся собственниками земельных участков и жилых домов в такого рода комплексах, - притом что они имеют возможность пользоваться данным имуществом и, будучи заинтересованными в максимально комфортных условиях проживания, нуждаются в поддержании его в надлежащем санитарном и техническом состоянии - не может само по себе рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями.

При этом правовое регулирование, опосредующее исполнение названной обязанности, должно в силу [статей 17 \(часть 3\), 19 \(части 1 и 2\) и 75.1](#) Конституции Российской Федерации обеспечивать справедливый баланс, с одной стороны, интересов лиц, являющихся собственниками имущества общего пользования и понесших расходы на его создание (приобретение) и содержание, а с другой стороны, интересов собственников участков и домов в жилищно-земельном комплексе, которые могут пользоваться указанным имуществом и получать от этого полезный эффект. Подобный баланс предполагает, что при определении размера соответствующих расходов должны соблюдаться требования разумности и обоснованности, а собственникам участков и домов предоставлено не только номинальное право участвовать в принятии решений, касающихся управления имуществом общего пользования и его содержания (включая установление правил определения и изменения платы за управление данным имуществом и его содержание), но и реальная возможность формировать свою общую волю, в частности, за счет справедливого (с учетом известных жилищному законодательству гарантий) порядка созыва собрания указанных лиц, его организации и принятия им решений.

6. В силу этого одной из применяемых на практике форм принятия собственниками земельных участков и жилых домов в жилищно-земельных комплексах коллективных решений по вопросам, касающимся имущества общего пользования, выступает общее собрание этих собственников, которое - по инициативе либо с согласия собственника имущества общего пользования или управляющей организации, связанной с ним договорными отношениями, - решает в том числе вопросы о выборе способа управления имуществом общего пользования, о размере и порядке распределения расходов на его содержание и пр. (в частности, как это и имело место в деле Т.С. Малковой).

6.1. В соответствии со [статьей 181.1](#) ГК Российской Федерации правила [главы 9.1](#) о решениях собраний применяются к различным решениям гражданско-правового сообщества постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное; решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Такое специальное регулирование содержится, в частности, в Жилищном [кодексе](#) Российской Федерации в отношении решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. [Глава 6](#) данного Кодекса, признавая это собрание в качестве органа управления многоквартирным домом ([часть 1 статьи 44](#)), в числе прочего вводит правило об обязательности

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в установленном данным [Кодексом](#) порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции этого собрания, для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании ([часть 5 статьи 46](#)). Кроме того, Федеральный [закон](#) от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" предусматривает обязательность решений, принятых общим собранием членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, не только для органов и членов товарищества, но и - в случаях, названных в данном Федеральном [законе](#), - для тех собственников и правообладателей садовых или огородных земельных участков, которые не являются членами товарищества ([часть 27 статьи 17](#)).

Таким образом, 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 собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений ([пункт 103](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений [раздела I](#) части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"). Одним из обязательных условий признания решения собрания тех или иных лиц основанием возникновения, изменения либо прекращения гражданских прав и обязанностей является наличие в законе указания на гражданско-правовые последствия, обязательные для всех управомоченных на участие в собрании лиц, а также для иных лиц ([пункт 1](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28 марта 2018 года).

6.2. Вместе с тем действующее законодательство не содержит подобного рода указания применительно к решениям общего собрания собственников земельных участков и жилых домов в жилищно-земельном комплексе. В силу этого отсутствуют и прямые правовые основания для отнесения данного общего собрания к тем гражданско-правовым сообществам, решения которых могут порождать гражданско-правовые последствия, обязательные не только для всех лиц, участвовавших в собрании и голосовавших за принятие решения, но и для иных лиц, включая не принимавших участия в собрании.

Несмотря на это, на практике такое собрание нередко оказывается единственно возможной - ввиду значительных организационных и временных издержек на согласование воли большого числа собственников - формой принятия коллективного решения по вопросам о порядке управления имуществом общего пользования в указанном комплексе и о его содержании.

В то же время в случаях проведения такого собрания на начальных стадиях застройки жилищно-земельного комплекса, когда большая часть расположенных в нем земельных участков еще не продана и по-прежнему остается в собственности застройщика либо иных (как правило, аффилированных с ним) лиц, не исключена вероятность злоупотреблений со стороны этих субъектов при принятии соответствующих решений (в том числе в виде передачи полномочий по управлению имуществом общего пользования и его содержанию управляющим организациям, также аффилированным с застройщиком, установления для собственников участков и домов завышенных тарифов на содержание объектов инфраструктуры и предоставления управляющей организации права в одностороннем порядке повышать данные тарифы и т.п.). В отсутствие гарантий периодичности проведения общего собрания собственников недвижимости в жилищно-земельном комплексе граждане, приобретшие земельные участки в нем после принятого указанным образом решения, ограничены в возможности выразить свою волю по вопросам платы за управление имуществом общего пользования и его содержание. Проблема усугубляется отсутствием организационно-правовых механизмов, позволяющих при принятии решений о взимании платы исходить из того, что собственник земельного участка - в силу самого факта его приобретения - знал или должен был знать, что приобретаемый участок находится в комплексе индивидуальных жилых

домов и земельных участков с общей инфраструктурой, в котором предполагается управление имуществом общего пользования и его содержание иным лицом с взиманием за это платы с собственников.

7. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что реализация имущественных прав осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданских правоотношений, а также недопустимость произвольного вмешательства в частные дела (постановления от 6 июня 2000 года [N 9-П](#), от 10 апреля 2003 года [N 5-П](#) и др.).

Исходя из приведенной правовой позиции в отсутствие прямо предусмотренной законом обязанности собственников земельных участков и жилых домов в жилищно-земельном комплексе нести расходы, связанные с содержанием имущества общего пользования, принадлежащего на праве собственности иному лицу, наиболее эффективным (в том числе в сравнении с нормами о неосновательном обогащении, применение которых опосредуется судебным решением с соответствующим распределением бремени доказывания) основанием для возложения на собственников участков и домов указанной обязанности может выступать договор, заключенный ими с управляющей организацией или с иным лицом, оказывающим услуги по управлению имуществом общего пользования и по его содержанию. Такой договор может определять в том числе размер платы за оказание соответствующих услуг и порядок ее изменения.

При этом в силу [статей 17 \(часть 3\) и 35 \(части 1 и 2\)](#) Конституции Российской Федерации, а также принципа добросовестности участников гражданских правоотношений ([пункты 3 и 4 статьи 1](#) ГК Российской Федерации) ни при заключении, ни при изменении данного договора управляющая организация или иное лицо, оказывающее услуги по управлению имуществом общего пользования в жилищно-земельном комплексе и по его содержанию, не вправе действовать произвольно, навязывая другой стороне договора заведомо невыгодные для нее условия. Это могут быть, например, включение в предмет договора услуг (работ), выходящих за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания имущества общего пользования, установление стоимости услуг, явно превышающей их рыночную стоимость, отнесение к имуществу общего пользования объектов, фактически не предназначенных для удовлетворения общей потребности жителей в комфортных условиях проживания, и т.п.

Означенный подход, безусловно, призван обеспечивать интересы жителей комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой путем предоставления им реального права участвовать в определении расходов, связанных с имуществом общего пользования. Но вместе с тем он не исключает необоснованного уклонения этих лиц от заключения подобных договоров и, как следствие, от несения указанных расходов, что - при наличии у них возможности пользоваться таким имуществом и извлекать полезный эффект из оказываемых управляющей организацией услуг - нарушает, вопреки [статьям 17 \(часть 3\), 19 \(части 1 и 2\) и 35 \(части 1 и 2\)](#) Конституции Российской Федерации и вытекающему из ее предписаний принципу справедливости, интересы не только собственников имущества общего пользования и управляющей организации, но и тех собственников участков и домов в жилищно-земельном комплексе, которые заключили договоры на оказание соответствующих услуг и несут предусмотренные этими договорами расходы.

8. В отсутствие законодательной регламентации правового режима имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, а равно регулирования отношений, связанных с управлением таким имуществом и с его содержанием, участники данных отношений и суды вынуждены прибегать к аналогии закона.

Что касается самой возможности применения закона по аналогии, то, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, оно в определенных сферах в принципе допустимо и может быть обусловлено необходимостью восполнять пробелы в регулировании тех

или иных отношений, защищать права и законные интересы граждан, надлежаще осуществлять правосудие (определения от 15 ноября 2007 года [N 815-О-О](#), от 21 февраля 2008 года [N 124-О-О](#) и др.).

С этой точки зрения применение судами к отношениям по управлению имуществом общего пользования в жилищно-земельном комплексе и его содержанию норм, регулирующих сходные отношения (аналогия закона), если это не противоречит их существу, представляет собой реализацию предусмотренных законом дискреционных полномочий суда. Однако такое правоприменение в любом случае не должно приводить к нарушению конституционных прав и свобод, а также баланса интересов субъектов соответствующих отношений.

8.1. В деле Т.С. Малковой суды на основании [части 1 статьи 7](#) Жилищного кодекса Российской Федерации применили к спорным отношениям по аналогии нормы данного [Кодекса](#), регулирующие отношения по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в таком доме, а именно [часть 1 статьи 44](#), [часть 5 статьи 46](#), [пункт 5 части 2 статьи 153](#) и [часть 1 статьи 158](#), конституционность которых применительно к их основному предназначению в настоящем Постановлении не оценивается, но в то же время и не подвергается сомнению исходя из презумпции их конституционности.

Вместе с тем при их применении - в нормативной связи с [частью 1 статьи 7](#) данного Кодекса (т.е. по аналогии закона) - для восполнения пробела в регулировании отношений по управлению имуществом общего пользования и его содержанию в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой эти законоположения, как показывает дело Т.С. Малковой, позволяют судам взыскать с собственника участка в такого рода комплексе плату за управление находящимся в собственности третьего лица имуществом, а также за его содержание и ремонт, когда этим собственником участка договор с управляющей организацией на оказание соответствующих услуг не заключен. При этом в объем такой аналогии, достаточный для взыскания платы, в судебной практике включаются в основном именно оспариваемые положения о праве общего собрания принимать решения в качестве обязательных для всех собственников - без их соотношения с нормами того же [Кодекса](#), регулирующими отношения по управлению многоквартирным домом, в частности гарантирующими периодичность общих собраний, подотчетность управляющей организации собственникам и ее информационную открытость перед ними, что в совокупности уравнивает обязанность перечисления ей указанной платы.

Однако если собственник земельного участка (с расположенным на нем индивидуальным жилым домом или без такового) в жилищно-земельном комплексе не имел реальной возможности участвовать в принятии решений, связанных с управлением имуществом общего пользования и его содержанием (включая установление порядка определения и повышения размера соответствующих платежей), в том числе когда управление таким имуществом и его содержание, согласно решению общего собрания собственников участков и домов, осуществляет управляющая организация, которой решением этого собрания предоставлены полномочия по самостоятельному определению размера платы за оказываемые ею услуги, то при отсутствии у этого собственника участка договора с управляющей организацией справедливость баланса интересов названных субъектов в части несения расходов на содержание имущества общего пользования может быть поставлена под сомнение.

Применение же судами по аналогии норм Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, регулирующих отношения по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в таком доме, при разрешении споров о взыскании с собственника земельного участка в жилищно-земельном комплексе платы за управление имуществом общего пользования и его содержание не предопределяет оценку ни видов и объема услуг, оказываемых управляющей организацией конкретному собственнику, с точки зрения их необходимости (потребительской ценности), ни порядка и условий установления и взимания платы за эти услуги, ни критериев, на основе которых определяются ее состав и размер, с точки зрения ее соответствия требованиям разумности и обоснованности и тем самым не гарантирует обеспечения справедливого баланса интересов всех субъектов указанных отношений.

8.2. В дополнение к сказанному необходимо иметь в виду, что и сама судебная практика по спорам о взыскании такого рода платежей не отличается однородностью, в том числе в части применяемых по аналогии норм.

Так, в отличие от дела Т.С. Малковой, в ряде случаев суды применяют положения законодательства, регулирующего отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, в частности действовавший на момент возникновения спорных отношений Федеральный закон от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (утратил силу с 1 января 2019 года), а также Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Верховный Суд Российской Федерации признает такие судебные акты подлежащими отмене, как вынесенные с нарушением норм материального права, поскольку стороны спорных отношений не осуществляют деятельность, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а разрешенное использование земельных участков в так называемых коттеджных поселках имеет принципиально иное назначение (индивидуальное жилищное строительство). В то же время он предписывает судам при разрешении споров о взыскании с собственников земельных участков и жилых домов в такого рода жилищно-земельных комплексах расходов на содержание имущества общего пользования, включая плату за оказание соответствующих услуг управляющей организацией, не только определять, какими из данных услуг фактически пользовался тот или иной собственник, но и устанавливать связь между затратами на их оказание и правом этого собственника пользоваться указанным имуществом и обязанностью его содержать, а также давать оценку названным расходам с точки зрения их разумности и экономической обоснованности, исходя не только из объективной стоимости оказанных услуг, но и из того, насколько выгодными и хозяйственно необходимыми они были для конкретного собственника. Однако при этом и Верховный Суд Российской Федерации не уточняет, какие же именно нормы непосредственно подлежат применению к спорным отношениям такого рода (определения от 9 апреля 2019 года N 5-КГ19-10, от 30 июля 2019 года N 4-КГ19-28, от 19 ноября 2019 года N 4-КГ19-43, 2-11/2018, от 24 марта 2020 года N 4-КГ19-90, 2-2233/18, от 6 октября 2020 года N 5-КГ20-107-К2).

Подобное состояние судебной практики обуславливается, главным образом, пробелом, имеющимся в настоящее время в правовом регулировании отношений по управлению имуществом общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой и его содержанию, само по себе наличие которого не только требует его законодательного восполнения, на что уже обращалось внимание, в частности, в Докладе о результатах мониторинга правоприменения в Российской Федерации за 2019 год ([подраздел 7.5 раздела III](#)), но и порождает правовую неопределенность в данной сфере. Эта неопределенность, в свою очередь, создает предпосылки для нарушения как конституционных гарантий реализации права частной собственности определенной категории субъектов, так и принципов равенства, справедливости и соразмерности, а также сбалансированности их прав и обязанностей при возложении на них соответствующих обременений ([статья 17, часть 3; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 75.1 Конституции Российской Федерации](#)), что может - вопреки [статье 55 \(часть 3\) Конституции Российской Федерации](#) - приводить к трансформации обязанности по внесению платы за управление имуществом общего пользования и его содержание из условия реализации права собственности на недвижимость в непропорциональное ограничение данного права.

8.3. Таким образом, [часть 1 статьи 44, часть 5 статьи 46, пункт 5 части 2 статьи 153 и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) в нормативной связи с [частью 1](#) его статьи 7 не согласуются с [Конституцией Российской Федерации](#), ее [статьями 17 \(часть 3\), 19 \(части 1 и 2\), 35 \(части 1 и 2\), 55 \(часть 3\) и 75.1](#), в той мере, в какой их применение в судебной практике для восполнения пробела в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не гарантирует при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы

за управление таким имуществом и его содержание - в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных положений и договора собственника земельного участка (участков) с управляющей организацией - справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов названных отношений, предполагающий, что:

состав и размер указанной платы определяются с учетом объективной необходимости соответствующих услуг для надлежащего содержания имущества общего пользования, его использования именно для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания, размер платы сохраняется в пределах разумной и обоснованной рыночной стоимости, а также имеются возможности эффективной судебной защиты при произвольном установлении платы;

обязательность решений, принятых общим собранием собственников по вопросам указанной платы, обусловлена наличием гарантий, обеспечивающих возможность всех собственников участвовать в таких собраниях, периодичность их проведения, подотчетность и информационную открытость управляющей организации перед собственниками;

наличествуют организационно-правовые механизмы, позволяющие обеспечить осознанное принятие на себя собственником (притом что он имеет фактическую возможность пользоваться имуществом общего пользования и извлекает полезный эффект из оказываемых управляющей организацией услуг) обязательств, касающихся внесения указанной платы, одновременно с приобретением права собственности на недвижимое имущество в комплексе.

Федеральному законодателю надлежит - руководствуясь требованиями [Конституции](#) Российской Федерации и основанными на них правовыми позициями Конституционного Суда Российской Федерации, выраженными в настоящем Постановлении, - в кратчайшие сроки внести в действующее законодательство изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд, а также включающую в себя нормы, призванные урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер.

Признание названных норм не соответствующими [Конституции](#) Российской Федерации не является, по смыслу [статей 17 \(часть 3\)](#) и [75.1](#) Конституции Российской Федерации, основанием для прекращения взимания платы за управление имуществом общего пользования, находящимся в собственности иного лица, и за его содержание в отсутствие у собственника земельного участка (участков) договора с управляющей организацией на оказание соответствующих услуг. При этом в случае возникновения спора факт установления указанной платы общим собранием собственников или в определенном им (в том числе утвержденным общим собранием, но не подписанным собственником участка договором) порядке не препятствует суду оценить доводы собственника участка об отсутствии у него фактической возможности пользоваться данным имуществом и извлекать полезный эффект из оказываемых управляющей организацией услуг, о выходе услуг за рамки объективно необходимых для надлежащего содержания данного имущества, об установлении стоимости услуг, явно превышающей их рыночную стоимость, об отнесении к данному имуществу объектов, фактически не предназначенных для удовлетворения общей потребности жителей комплекса в комфортных условиях проживания. Во всяком случае, собственник участка не лишен возможности инициировать проведение общего собрания собственников для изменения условий взимания указанной платы. Неустойка за ее несвоевременное внесение - поскольку такая неустойка не установлена заключенным с собственником участка договором - взыскана быть не может, что не препятствует применению ответственности, предусмотренной [статьей 395](#) ГК Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь [статьями 6, 47.1, 68, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 и 100](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

постановил:

1. Признать [часть 1 статьи 44, часть 5 статьи 46, пункт 5 части 2 статьи 153 и часть 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в нормативной связи с [частью 1](#) его статьи 7 не соответствующими [Конституции](#) Российской Федерации, ее [статьям 17 \(часть 3\), 19 \(части 1 и 2\), 35 \(части 1 и 2\), 55 \(часть 3\) и 75.1](#), в той мере, в какой их применение в судебной практике для восполнения пробела в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не гарантирует при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за управление таким имуществом и его содержание - в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных положений и договора собственника земельного участка (участков) с управляющей организацией - справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов указанных отношений.

2. Федеральному законодателю надлежит - руководствуясь требованиями [Конституции](#) Российской Федерации и основанными на них правовыми позициями Конституционного Суда Российской Федерации, выраженными в настоящем Постановлении, - в кратчайшие сроки внести в действующее законодательство изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд, а также включающую в себя нормы, призванные урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер.

3. Вынесенные в отношении гражданки Малковой Татьяны Сергеевны судебные акты, основанные на [части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункте 5 части 2 статьи 153 и части 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в нормативной связи с [частью 1](#) его статьи 7 в той мере, в какой содержащиеся в них положения признаны настоящим Постановлением не соответствующими [Конституции](#) Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке, если для этого нет иных препятствий.

4. Прекратить производство по настоящему делу в части, касающейся проверки конституционности [частей 1.1 - 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

6. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Российской газете", "Собрании законодательства Российской Федерации" и на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru).

Конституционный Суд
Российской Федерации