



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Мокичева Александра Сергеевича на нарушение его конституционных прав статьями 209, 210, пунктом 4 статьи 445, статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 7, частью 1 статьи 39, частью 1 статьи 44, частью 5 статьи 46, пунктом 5 части 2 статьи 153 и статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации

город Санкт-Петербург

21 июля 2022 года

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

рассмотрев вопрос о возможности принятия жалобы гражданина А.С.Мокичева к рассмотрению в заседании Конституционного Суда Российской Федерации,

у с т а н о в и л :

1. Гражданин А.С.Мокичев – бывший собственник земельного участка в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, с которого судами в пользу хозяйственного общества взыскано неосновательное обогащение в размере стоимости оказываемых обществом коммунальных услуг и услуг по обеспечению содержания названной инфраструктуры, оспаривает конституционность статьи 209 «Содержание права собственности», статьи 210 «Бремя содержания имущества», пункта 4 статьи 445 «Заключение договора в обязательном

порядке», статьи 1102 «Обязанность возратить неосновательное обогащение» ГК Российской Федерации, части 1 статьи 7 «Применение жилищного законодательства по аналогии», части 1 статьи 39 «Содержание общего имущества в многоквартирном доме», части 1 статьи 44 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме», части 5 статьи 46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме», пункта 5 части 2 статьи 153 «Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги» и статьи 158 «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме» Жилищного кодекса Российской Федерации.

По мнению заявителя, оспариваемые законоположения противоречат статьям 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2), 46, 55 (часть 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации в той мере, в какой по смыслу, придаваемому им в системе действующего правового регулирования сложившейся правоприменительной практикой для восполнения пробела в регулировании отношений между собственниками индивидуальных домов, не имеющими зарегистрированных прав на общее имущество, фактически ограниченными в реализации правомочий владения, пользования и распоряжения им, не проинформированными о платных услугах, понуждаемыми к заключению договора на предоставление этих услуг (оказываемых помимо воли на территории общей инфраструктуры как условие для свободного пользования индивидуальными жилыми домами), несущими вследствие этого бремя по содержанию такого имущества, а также ответственность за неосновательное обогащение перед собственниками имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, они не гарантируют при определении прав пользования, порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за предоставление необязательных услуг – в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных норм и договора собственника земельного участка с организацией, действующей в интересах собственника имущества общего пользования, – справедливый

баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов этих отношений, в том числе препятствуя определению состава и размера взимаемой с собственника земельного участка на обеспечение содержания общей инфраструктуры платы с учетом ее фактического использования для удовлетворения его индивидуальных потребностей.

Кроме того, заявитель просит Конституционный Суд Российской Федерации о пересмотре вынесенных в отношении него судебных актов, основанных в том числе на оспариваемых положениях, которые после рассмотрения его гражданского дела были признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в обозначенном в его жалобе аспекте.

2. Конституционный Суд Российской Федерации, изучив представленные материалы, не находит оснований для принятия данной жалобы к рассмотрению.

В Постановлении от 28 декабря 2021 года № 55-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что проживание на территории комплекса индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой 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.

Он пришел к выводу о том, что при решении вопроса о распределении расходов на содержание данного имущества, 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 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.

Конституционный Суд Российской Федерации в названном Постановлении подчеркнул, что 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.

Конституционный Суд Российской Федерации также указал, что 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.

С учетом приведенных правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации оспариваемые А.С.Мокичевым законоположения, в частности определяющие механизм участия собственников помещений многоквартирного дома в расходах, возникающих в результате его совместной эксплуатации, и возлагающие на них сопутствующее реализации правомочий собственника бремя содержания имущества, не могут расцениваться в качестве нарушающих в обозначенном в жалобе аспекте конституционные права заявителя, в деле с участием которого судами было отмечено, что стоимость работ и услуг, указанных в сметах хозяйственного общества, на основании которых был произведен расчет предъявленной ко взысканию с А.С.Мокичева суммы задолженности, соответствует фактически выполненным в интересах собственников земельных участков обществом работам и оказанным услугам в заявленный период.

Что же касается пересмотра решений судов по делам лиц, не являющихся участниками конституционного судопроизводства, по

результатам которого было принято Постановление от 28 декабря 2021 года № 55-П, то он осуществляется судами по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством. В частности, часть третья статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» определяет перечень случаев, в которых решения судов и иных органов, основанные на актах или их отдельных положениях, признанных постановлением Конституционного Суда Российской Федерации неконституционными либо примененных в истолковании, расходящемся с данным Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении истолкованием, должны быть пересмотрены (а до пересмотра не подлежат исполнению).

Соответственно, разрешение вопроса об обеспечении возможности пересмотра конкретного дела с участием А.С.Мокичева, установление и оценка фактических обстоятельств этого дела, а также выбор с учетом этих обстоятельств подлежащих применению норм не входят в компетенцию Конституционного Суда Российской Федерации, как она определена в статье 125 Конституции Российской Федерации и статье 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации».

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43, частью первой статьи 79, статьями 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Мокичева Александра Сергеевича, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д.Зорькин

№ 1864-О