



Именем  
Российской Федерации

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности положений статей 181<sup>4</sup> и 181<sup>5</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А.Логинова

город Санкт-Петербург

29 января 2018 года

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

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47<sup>1</sup>, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности положений статей 181<sup>4</sup> и 181<sup>5</sup> ГК Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина С.А.Логинова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся

неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителем законоположения.

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

у с т а н о в и л :

1. Заявитель по настоящему делу – гражданин С.А.Логинов оспаривает конституционность статьи 181<sup>4</sup> ГК Российской Федерации, предусматривающей основания и порядок признания недействительным оспоримого решения собрания гражданско-правового сообщества, статьи 181<sup>5</sup> данного Кодекса, устанавливающей основания ничтожности решения собрания гражданско-правового сообщества, и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой 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 и взносов на капитальный ремонт; уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1<sup>1</sup> данной статьи.

1.1. Решением Железнодорожного районного суда города Ростова-на-Дону от 16 декабря 2016 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 13 марта 2017 года, за С.А.Логиновым признано право собственности на однокомнатную квартиру, расположенную в многоквартирном доме, на основании заключенного им с ООО «Центр строительных технологий» 30 октября 2012 года договора участия в долевом строительстве.

В качестве способа управления указанным многоквартирным домом решением общего собрания собственников помещений в нем и участников долевого строительства от 19 марта 2016 года было определено товарищество собственников недвижимости, создано товарищество собственников недвижимости «Магнитогорская, 3/28б» и установлены следующие размеры обязательных платежей для собственников помещений в данном многоквартирном доме: 25 рублей с 1 кв. м квартиры, 10 рублей с 1 кв. м машино-места и 14 рублей с 1 кв. м коммерческого помещения.

Железнодорожный районный суд города Ростова-на-Дону решением от 23 ноября 2016 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 15 февраля 2017 года, отказал С.А.Логинову в удовлетворении требования о признании решения общего собрания от 19 марта 2016 года недействительным. Суды не согласились с доводами заявителя, полагавшего, что это решение принято с нарушением процедурных норм и ставит собственников жилых помещений в невыгодное положение по сравнению с собственниками коммерческих помещений, не усмотрели существенных нарушений процедуры проведения общего собрания и сослались на отсутствие в действующем законодательстве как запрета на установление его решением дифференцированных ставок платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от назначения и размещения помещений (жилое, нежилое), так и прямого указания на ничтожность такого рода решений. В передаче кассационной жалобы С.А.Логинова для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также отказано (определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 апреля 2017 года).

По мнению заявителя, оспариваемые им законоположения противоречат статьям 6 (часть 2) и 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой, не предусматривая запрет установления решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме дифференцированных ставок платы за содержание общего имущества в

зависимости от назначения и размещения помещений (жилое, нежилое), они препятствуют признанию судом недействительным (применению последствий ничтожности) подобных решений.

1.2. В соответствии с Федеральным конституционным законом «О Конституционном Суде Российской Федерации» гражданин вправе обратиться в Конституционный Суд Российской Федерации с жалобой на нарушение конституционных прав и свобод законом и такая жалоба признается допустимой, если оспариваемый закон применен в деле заявителя, рассмотрение которого завершено в суде, и если этим законом затрагиваются конституционные права и свободы (статьи 96 и 97); несоблюдение указанных условий является основанием для отказа в принятии жалобы к рассмотрению, а если такое основание будет выявлено в ходе заседания, то Конституционный Суд Российской Федерации прекращает производство по делу (статьи 43 и 68). Поскольку, как следует из приложенных к жалобе С.А.Логинова документов, пункты 2, 4, 5 и 6 статьи 181<sup>4</sup> ГК Российской Федерации в деле заявителя непосредственно не применялись, производство по настоящему делу в части, касающейся проверки их конституционности, подлежит прекращению.

Таким образом, с учетом требований статей 36, 74, 96 и 97 названного Федерального конституционного закона предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются пункты 1, 3 и 7 статьи 181<sup>4</sup>, статья 181<sup>5</sup> ГК Российской Федерации и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации – постольку, поскольку на их основании решается вопрос о возможности признания недействительным (применения последствий ничтожности) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливающего различные размеры платы за содержание общего имущества в таком доме для собственников жилых и нежилых помещений.

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 человека и гражданина, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, а также местного самоуправления (статья 8, часть 2; статья 18). Исходя из этого статья 35 Конституции Российской Федерации предписывает, что право частной собственности охраняется законом (часть 1); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2).

Приведенным положениям Конституции Российской Федерации, выражающим один из основополагающих аспектов верховенства права – общепризнанный в демократических государствах принцип неприкосновенности собственности, выступающий гарантией права собственности во всех его составляющих, корреспондируют положения Конвенции о защите прав человека и основных свобод, согласно которым каждое физическое или юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом; никто не может быть лишен своего имущества кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права; государство вправе обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами (статья 1 Протокола № 1).

При осуществлении на основании статьи 71 (пункты «в», «о») Конституции Российской Федерации правового регулирования отношений собственности федеральному законодателю, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права и юридического равенства, в силу которых вмешательство государства в эти отношения не должно быть произвольным и нарушать равновесие между требованиями интересов общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности, что предполагает соблюдение разумной соразмерности между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы

обеспечивался баланс конституционно защищаемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению (постановления от 16 июля 2008 года № 9-П, от 31 января 2011 года № 1-П и др.); действуя в рамках предоставленных ему Конституцией Российской Федерации дискреционных полномочий, федеральный законодатель должен иметь в виду и вытекающее из взаимосвязанных положений статей 7 (часть 1), 8 (часть 2) и 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, обуславливающее право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы третьих лиц; тем самым право собственности в пределах, определенных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и несение бремени содержания принадлежащего ему имущества, в том числе в целях предотвращения причинения вреда другим лицам; соответственно, регламентируя содержание права собственности и обеспечивая защиту прав и законных интересов других лиц, а также принадлежащих им благ посредством возложения на собственников дополнительных обязанностей и обременений, связанных с обладанием имуществом, федеральный законодатель должен учитывать особенности этого имущества (постановления от 31 мая 2005 года № 6-П и от 22 апреля 2011 года № 5-П; определения от 16 апреля 2009 года № 495-О-О, от 24 декабря 2012 года № 2353-О и др.).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации признает в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества в многоквартирном доме как жилые, так и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств машино-места (пункт 1 статьи 130).

Согласно правовой позиции, выраженной Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 12 апреля 2016 года № 10-П,

поскольку сам факт существования и сохранность каждого из помещений в многоквартирном доме обусловлены существованием и состоянием самого дома (здания), наличие права собственности на помещения в нем обуславливает и наличие права общей долевой собственности собственников этих помещений на общее имущество в таком доме, в том числе на общие нежилые помещения, несущие конструкции дома, сети и системы инженерно-технического обеспечения (статья 290 ГК Российской Федерации и статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации); в силу того что участники общей долевой собственности обязаны соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по этому имуществу, а также 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 составляет не просто неотъемлемую 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 как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом.

Исходя из общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, т.е. за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за

коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 39, пункты 1 и 2 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158); при этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39).

Как ранее указывал Конституционный Суд Российской Федерации, нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие в рамках регулирования отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме обязательное участие собственников помещений в расходах по его содержанию и ремонту, направлены на поддержание дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, что соответствует общим интересам собственников помещений (определения от 21 октября 2008 года № 805-О-О, от 22 апреля 2014 года № 947-О, от 26 мая 2016 года № 959-О и др.); справедливое распределение необходимых расходов между ними как участниками общей собственности обеспечивается частью 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая в системной связи со статьей 249 ГК Российской Федерации и частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет принцип соответствия обязательных расходов собственника помещения в многоквартирном доме его доле в праве общей собственности на общее имущество, что согласуется с предписаниями статьи 19 Конституции Российской Федерации, и которая не предполагает – с учетом части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации – произвольного определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома (Определение от 26 октября 2017 года № 2390-О).

Соответственно, не может рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями и возложение расходов по содержанию



общего имущества в многоквартирном доме не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4. Согласно пункту 1 статьи 290 ГК Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Названное законоположение конкретизируется Жилищным кодексом Российской Федерации, часть 1 статьи 36 которого относит к общему имуществу в многоквартирном доме следующие объекты: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

На основе приведенных положений гражданского и жилищного законодательства Правительство Российской Федерации во исполнение полномочий, возложенных на него частью 3 статьи 39 и частью 1<sup>2</sup> статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением от 13 августа 2006 года № 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливающие, в частности, порядок определения состава общего имущества в многоквартирном доме и исчисления размера расходов на его содержание, а постановлением от 3 апреля 2013 года № 290 – Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и минимальный перечень таких услуг и работ. Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме, как разъяснил – в целях обеспечения единства практики применения судами соответствующих положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, а также изданных в соответствии с ними нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации – Пленум Верховного Суда Российской Федерации, понимается комплекс работ и услуг, направленных на его поддержание в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (пункт 14 постановления от 27 июня 2017 года № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

Конкретная форма участия собственников помещений в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме зависит от способа управления многоквартирным домом (либо непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, если количество квартир в нем составляет не более чем тридцать, либо управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо управление управляющей организацией), который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время его же решением (пункт 4 части 2 статьи 44, части 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Исходя из этого Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме закрепляют обязанность собственников помещений нести бремя соответствующих расходов соразмерно их долям в праве общей собственности на это имущество: либо путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений, либо путем внесения обязательных платежей и взносов – в случае управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; собственники же помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 28).

Кроме того, названные Правила в развитие положений части 8 статьи 155 и частей 7 и 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривают, что при определении размера платы за содержание жилого помещения, которую обязаны вносить собственники помещений, выбравшие для управления многоквартирным домом управляющую организацию, соответствующее решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом

предложений управляющей организации; указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (пункт 31); при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы по договорам, заключенным собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений (пункт 32); размер же обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной этими органами сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год (пункт 33); при этом размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункт 35).

Что касается платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание жилого помещения, то ее размер, как следует из части 3 статьи 156 и части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-

Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). При этом в отношении многоквартирных домов, управление которыми – в случаях, когда собственниками помещений в таких домах не выбран способ управления или принятые этими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы, – осуществляют управляющие организации, отобранные органами местного самоуправления по результатам открытого конкурса, действуют Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75, принятым в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации), прямо предписывающие, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в одинаковом для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме размере, причем сама эта плата должна включать в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, а также содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2).

Таким образом, применительно к многоквартирным домам, управление которыми осуществляют непосредственно собственники помещений в этих домах либо товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, не установлены какие-либо конкретные правила, предписывающие или, напротив, исключаящие возможность учета особенностей помещений в многоквартирном доме, обусловленных в том числе их назначением, при определении конкретного размера платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в таком доме, которые обязаны нести собственники как жилых,

так и нежилых помещений. Тем самым в рамках действующего правового регулирования при принятии решений, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивается свобода волеизъявления различных категорий собственников помещений в таком доме исходя из необходимости соблюдения баланса их интересов и конкретных обстоятельств, обуславливающих необходимость несения ими бремени соответствующих расходов.

5. Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, реализация имущественных прав осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (постановления от 6 июня 2000 года № 9-П, от 10 апреля 2003 года № 5-П и др.); вместе с тем конституционный принцип равенства сам по себе не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов (Постановление от 27 апреля 2001 года № 7-П, Определение от 14 декабря 2004 года № 451-О и др.).

Соответственно, собственникам помещений в многоквартирном доме при установлении решением общего собрания размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в частности, в случае управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений), либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (например, в случае, когда такое решение принимается одновременно с решением о создании товарищества собственников жилья), следует в первую очередь учитывать, что платежи, обязанность по внесению которых возлагается на всех собственников

помещений в многоквартирном доме, должны быть достаточными для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям. При этом законодательно установленный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, сам по себе не исключает возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые – при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме – могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д.).

Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования, притом что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно, а основанная на этих критериях дифференциация размеров соответствующих платежей не должна приводить к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории.

В то же время при принятии такого решения лица, участвующие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, должны руководствоваться положениями статьи 10 ГК Российской

Федерации, закрепляющими презумпцию добросовестного поведения участников гражданских правоотношений и разумности их действий, на что прямо указано в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 года № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», согласно пункту 16 которого утвержденный общим собранием собственников размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предписаниями законодательства и отвечать требованиям разумности.

6. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по вопросу об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, по своей природе относятся к решениям гражданско-правового сообщества, под которым понимается определенная группа лиц, наделенная полномочиями принимать на своих собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех субъектов, имеющих право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений (пункт 2 статьи 181<sup>1</sup> ГК Российской Федерации, пункт 103 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации правила его главы 9<sup>1</sup> «Решения собраний» применяются к различным решениям гражданско-правового сообщества постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (пункт 1 статьи



181<sup>1</sup>). В отношении решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме такое специальное регулирование содержится в Жилищном кодексе Российской Федерации, глава 6 которого в числе прочего определяет компетенцию общего собрания, формы и порядок его проведения, включая голосование по вопросам повестки дня, а также порядок принятия и обжалования его решений. В частности, решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований данного Кодекса, согласно части 6 его статьи 46 может быть обжаловано в суд собственником помещения в этом доме в случае, если он не принимал участия в общем собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы; соответствующее заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении; суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Каких-либо специальных норм, закрепляющих основания признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оспоримым или ничтожным, Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит, что позволяет применять к ним положения главы 9<sup>1</sup> ГК Российской Федерации, в том числе следующие:

решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение); недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно (пункт 1 статьи 181<sup>3</sup>);

основаниями для признания судом недействительным решения собрания являются нарушения требований закона, в том числе существенное

нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; отсутствие полномочий у лица, выступавшего от имени участника собрания; нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 1 статьи 181<sup>4</sup>); решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения; участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено; оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия (пункты 3 и 7 той же статьи);

ничтожным, если иное не предусмотрено законом, является решение собрания, которое противоречит основам правопорядка или нравственности либо принято: по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; при отсутствии необходимого кворума; по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (статья 181<sup>5</sup>).

Приведенное правовое регулирование носит общий характер и призвано обеспечить защиту прав и законных интересов как самих участников гражданско-правового сообщества, так и иных лиц, для которых принятые собранием решения также могут порождать определенные правовые последствия. Соответствующие законоположения как сами по себе, так и во взаимосвязи со статьей 46 Жилищного кодекса Российской Федерации не препятствуют собственнику помещения в многоквартирном доме, не принимавшему участия в общем собрании, на котором рассматривался вопрос об установлении размера платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме), или голосовавшему против принятия решения, устанавливающего ее

конкретные размеры, если он полагает, что таким решением нарушены его права и законные интересы, обратиться в суд с заявлением об обжаловании данного решения в установленный законом срок.

В ходе рассмотрения дела об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицо, обратившееся в суд с соответствующим заявлением, не лишено возможности представить доводы и доказательства, свидетельствующие о том, что определенный общим собранием размер платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) установлен произвольно и не отвечает требованиям разумности, а основанная на избранных общим собранием дополнительных критериях для определения долей участия собственников помещений в обязательных расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме дифференциация размеров указанных платежей влечет за собой недопустимые различия в правовом положении этих лиц.

Суд же при оценке правомерности обжалуемого решения, действуя в пределах предоставленной ему дискреции и исходя из конкретных обстоятельств дела, во всяком случае не должен руководствоваться исключительно формальным критерием распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, установленным частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. Вместе с тем он вправе признать такое решение недействительным лишь в том случае, если придет к выводу о нарушении им требований закона. Иное – притом что действующее законодательство не исключает возможность учета общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) особенностей помещений в данном доме (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые могут служить достаточными

основаниями для изменения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах на содержание общего имущества, – ставило бы под сомнение свободу собственников помещений в многоквартирном доме в принятии ими решений, связанных с управлением таким домом, и в нарушение статьи 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации приводило бы к умалению конституционных гарантий права собственности, затрагивая само существо данного права.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47<sup>1</sup>, 68, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать пункты 1, 3 и 7 статьи 181<sup>4</sup>, статью 181<sup>5</sup> ГК Российской Федерации и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации не противоречащими Конституции Российской Федерации, поскольку содержащиеся в них положения по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования:

предполагают совместное участие всех собственников помещений в многоквартирном доме в расходах на содержание общего имущества в таком доме и не исключают возможность учета общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, включающей в себя в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, особенностей помещений в данном доме (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые могут служить достаточным основанием для изменения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, – при том условии, что дифференциация размеров соответствующих платежей,

основанная на избранных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме дополнительных критериях для определения долей такого участия, не повлечет за собой необоснованных различий в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории;

не исключают возможность признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме), в том числе предусматривающего различные размеры такого рода платежей для собственников жилых и нежилых помещений, но лишь в случае, если суд придет к выводу о нарушении указанным решением требований закона.

2. Конституционно-правовой смысл пунктов 1, 3 и 7 статьи 181<sup>4</sup>, статьи 181<sup>5</sup> ГК Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, выявленный в настоящем Постановлении, является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

3. Прекратить производство по настоящему делу в части, касающейся проверки конституционности пунктов 2, 4, 5 и 6 статьи 181<sup>4</sup> ГК Российской Федерации.

4. Правоприменительные решения в отношении гражданина Логинова Сергея Алексеевича, если они вынесены на основании пунктов 1, 3 и 7 статьи 181<sup>4</sup>, статьи 181<sup>5</sup> ГК Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в истолковании, расходящемся с их конституционно-правовым смыслом, выявленным в настоящем Постановлении, подлежат пересмотру в установленном порядке при условии, что для этого нет иных препятствий.

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](http://www.pravo.gov.ru)). Постановление должно быть опубликовано также в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Конституционный Суд  
Российской Федерации

№ 5-П