

ПРОБЛЕМЫ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В КОМПЛЕКСАХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОБЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

ВАЛИЕВА Алина Александровна

магистрант

Северо-Кавказский филиал

ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»

г. Краснодар, Россия

Статья посвящена проблеме правового регулирования имущества общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, а также способам решения данной проблемы. Анализируется Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28.12.2021 № 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».

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, жилые комплексы, общая инфраструктура, дом блокированной застройки, управление общим имуществом, товарищество собственников недвижимости.

В настоящее время активно осваиваются и застраиваются земли населенных пунктов, отведенные под индивидуальное жилищное строительство, что является причиной появления комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой (далее – жилой комплекс). Проживание на территории такого жилого комплекса предполагает пользование, помимо общей инфраструктуры, еще и услугами по соблюдению контрольно-пропускного

режима, обслуживанию дорог, вывозу твердых бытовых отходов и т.д. Приобретение земельного участка или дома, даже на начальных стадиях застройки, в жилом комплексе, предполагает участие собственников в расходах, связанных с содержанием имущества общего пользования, включая оплату услуг по управлению таким имуществом.

Вместе с тем, действующим законодательством РФ не определен правовой статус жилых комплексов, в которые входят индивидуальные жилые дома (жилые дома блокированной застройки) и земельные участки с общей инфраструктурой. Не регламентирован состав и правовой режим имущества общего пользования в таких комплексах. Этим вызваны проблемы разрешения споров по защите прав собственников в жилых комплексах.

Толчком к разрешению таких споров, стала жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации (далее - КС РФ) гражданки Малковой Т.С. к ООО «Ленд Плюс», обратившегося в суд с иском о взыскании с Малковой Т.С. задолженности по оплате содержания, ремонта и управления имуществом общего пользования жилого комплекса, решение по управлению которого было принято за год до приобретения Малковой Т.С. двух земельных участков в территориальном образовании «Солнечный берег», находящемся в управлении ООО «Ленд Плюс».

Спорность ситуации продиктована особенностью имущества общего пользования в жилых комплексах – пространственной обособленностью объектов общего пользования от земельных участков и жилых домов, а также отсутствием универсальной законодательной модели для разрешения подобных споров.

Суды первой и апелляционной инстанций оперировали тем, что жилой комплекс объективно связан общностью коммуникаций и обладает собственной инфраструктурой, а в связи с отсутствием в гражданском и жилищном законодательстве норм, регулирующих отношения между управляющими компаниями и собственниками, к этим отношениям по аналогии применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), которые регулируют

отношения по управлению и содержанию общим имуществом в многоквартирном доме (Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // СЗ РФ от 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.). Кроме того, суды ссылались на то, что собственники должны возмещать управляющей организации затраты, понесенные на управление имущества общего пользования, независимо от наличия между ними договора.

По данной жалобе КС РФ вынес Постановление от 28.12.2021 № 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» (далее – Постановление № 55-П), в котором одно из центральных мест занимает положение о долевой собственности имущества общего пользования в жилых комплексах, а также бремя содержания такого имущества.

КС РФ указал, что сам факт приобретения земельного участка в жилом комплексе не означает, что покупатель автоматически получает долю в общем имуществе, а основанием для возложения на собственника обязанности, связанной с содержанием имущества общего пользования может выступать договор, заключенный между собственником и управляющей организацией или с иным лицом, оказывающим услуги по управлению таким имуществом. Договор управления может определять, в том числе размер платы за оказание соответствующих услуг и порядок ее изменения.

Тем самым, из данного положения следует, что в отношении указанного имущества, в системе действующего гражданско-правового регулирования, правовой режим не закреплён. А КС РФ указывает на то, что факт приобретения права собственности на земельный участок в жилом комплексе не влечёт возникновения права общей собственности на имущество общего пользования.

Указанная позиция КС РФ основывается на положении о том, что общее имущество в жилом комплексе обладает такой характерной чертой, как

пространственная обособленность объектов общего пользования, о чем упоминалось выше.

Пробел норм действующего законодательства, на наш взгляд, можно было бы разрешить следующим образом.

Во-первых, путем заключения договора. Анализ положений Постановления № 55-П позволяет говорить о целесообразности заключения договора между управляющей компанией или иным лицом, оказывающим услуги по управлению имуществом общего пользования (с одной стороны) и собственником, не принявшим участия в общем собрании (с другой стороны). Заключение подобного договора позволит защитить в дальнейшем собственников от лишних расходов, определит размер платы за оказание соответствующих услуг и порядок ее изменения.

Во-вторых, необходимо принять нормативный акт, регулирующий отношения и определяющий права и обязанности всех участников таких отношений в жилых комплексах. Постановление № 55-П дало толчок для разработки проекта Федерального закона № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (далее – проект закона № 155842-8), который был принят в первом чтении 19 октября 2022 года. Данный законопроект направлен на реализацию Постановления № 55-П и предусматривает положение об управлении и содержании имущества общего пользования в жилых комплексах. Такая законодательная инициатива во многом носит вынужденный характер, но имеет место быть. Однако, проект закона № 155842-8 сложно признать в полной мере восполняющим пробел в законодательстве и достигающим поставленных КС РФ целей. В частности, прослеживается ошибка в юридико-технической части, например название ст. 12 проекта закона № 155842–8 совпадает с названием ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Однако, в проекте закона № 155842–8 термин «товарищество собственников недвижимости» (далее - ТСН) имеет совершенно иное значение. Так, под ТСН понимается только товарищество, объединяющее

собственников жилых комплексов, а в ГК РФ товариществом признается «добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.)». Следовательно, универсальный термин из ГК РФ сводится к частному случаю в жилых комплексах, что опять же дублирует общие положения гражданского законодательства. Кроме того, дублируется порядок управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе и имущества общего пользования в многоквартирном доме. Целесообразней унифицировать подход по управлению и содержанию имущества общего пользования в жилых комплексах, ориентируясь на нормы ЖК РФ.

В-третьих, внести изменений в нормы Жилищного кодекса РФ, которыми следует предусмотреть введение режима общей долевой собственности на общее имущество в жилом комплексе. Это, в свою очередь, решит проблему содержания общего имущества собственника индивидуального жилого домовладения.

Учитывая вышеизложенное, главу 6 Жилищного кодекса РФ следует назвать «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме/земельных участков в жилом комплексе. Общее собрание таких собственников», поскольку ошибочно выводить регулирование жилищных отношений в отдельный федеральный закон. Такой подход противоречит тенденции на систематизацию жилищного законодательства.

**PROBLEMS IN THE LEGAL REGULATION OF RELATIONS
ON THE MANAGEMENT OF PUBLIC PROPERTY IN COMPLEXES
OF INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDINGS AND LAND PLOTS WITH
COMMON INFRASTRUCTURE**

VALIEVA Alina Alexandrovna

Graduate student

North Caucasus Branch

Federal State Educational Institution "Russian State University of Justice"

Krasnodar, Russia

The article is devoted to the problem of legal regulation of public property in complexes of individual residential buildings and land plots with common infrastructure, as well as ways to solve this problem. The Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 12/28/2021 No. 55-P "On the case of checking the constitutionality of part 1 of Article 7, part 1 of Article 44, part 5 of Article 46, paragraph 5 of Part 2 of Article 153 and Article 158 of the Housing Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen T.S. Malkova" is analyzed.

Keywords: individual housing construction, residential complexes, common infrastructure, block building, management of common property, partnership of real estate owners.