**Конституционный Суд РФ обязал законодателя устранить пробел в законе по вопросам содержания имущества общего пользования в коттеджных поселках**

28.12.2021 Конституционный Суд Российской Федерации принял постановление № 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 РФ в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой».

Из указанного постановления Конституционного Суда Российской Федерации следует, что гражданка приобрела участок в коттеджном поселке. Управляющая компания (УК) взыскала с нее оплату за услуги по управлению и содержанию имущества общего пользования. Поскольку законом не урегулированы такие отношения, суд принял решение по аналогии с обязанностью жильцов МКД участвовать в содержании общего имущества дома.

Конституционный Суд Российской Федерации признал не соответствующими Конституции Российской Федерации примененные судом нормы при попытке восполнить пробел в законе. В отличие от решения таких вопросов в МКД, в коттеджных поселках при отсутствии договора с УК на оказание соответствующих услуг возможны различные злоупотребления. Собрание собственников проводится на начальных стадиях застройки, когда большая часть участков еще не продана. В законе нет положений о том, что решения этих собраний обязательны не только для тех, кто участвовал в них, но и для иных лиц, включая тех, кто приобрел землю позднее.

Кроме того, в отличие от жителя МКД собственник участка не приобретает какую-либо долю в праве собственности на имущество общего пользования. Это имущество принадлежит определенному лицу. Также нет механизмов, позволяющих при отсутствии договора с УК установить, что покупатель знал или должен был знать, что приобретаемый участок находится в управляемом комплексе, в котором взимается плата с собственников.

Все эти факторы не позволяют применить аналогию закона в полном объеме. При этом сама по себе обязанность нести расходы на содержание имущества общего пользования не противоречит Конституции. Но суд должен учитывать баланс интересов собственника этого имущества и собственников отдельных участков.

Следует оценивать виды, объем услуг УК, размер взыскиваемой за них платы с точки зрения их необходимости, разумности и адекватности рыночной стоимости.

Конституционный Суд Российской Федерации обязал законодателя определить статус коттеджных поселков, состав и режим имущества общего пользования в них и урегулировать отношения по его управлению и содержанию.

Старший помощник Слободского

межрайонного прокурора Д. Ю. Исупов