



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н.Марасанова

город Санкт-Петербург

10 ноября 2016 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,

с участием представителя гражданина Н.Н.Марасанова – адвоката Т.Л.Пуховой, полномочного представителя Президента Российской Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации М.В.Кротова,

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

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина Н.Н.Марасанова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителем законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика В.Г.Ярославцева, объяснения представителей сторон, выступления приглашенных в заседание представителей: от Министерства юстиции Российской Федерации – М.А.Мельниковой, от Генерального прокурора Российской Федерации – Т.А.Васильевой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

1.1. Общим собранием собственников домовладений товарищества собственников жилья «Дачный поселок «Барвиха», которое было образовано 29 марта 2003 года для управления имуществом общего пользования данной некоммерческой организации и членом которого до 1 января 2010 года являлся гражданин Н.Н.Марасанов, было принято решение от 31 июля 2003 года о приобретении в границах поселка земельного участка и иного недвижимого имущества (включая асфальтированные дороги, пешеходные дорожки и другие объекты инфраструктуры) за счет кредитных средств.

С этой целью ТСЖ «Дачный поселок «Барвиха» 22 августа 2003 года заключило договор купли-продажи объектов недвижимости с государственным унитарным предприятием Московской области, действовавшим в качестве продавца. Право собственности товарищества на данное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 августа 2003 года. Кроме того, 8 октября 2003 года между Министерством имущественных отношений Московской области (продавец) и товариществом (покупатель) был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 48 354 кв. м. Впоследствии земельный участок был разделен, и 30 июня 2005 года на больший из образованных в результате раздела земельных участков – площадью 45 114 кв. м зарегистрировано право собственности товарищества.

27 декабря 2005 года ТСЖ «Дачный поселок «Барвиха» (продавец) и ООО «Прогресс» (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка площадью 45 114 кв. м с находящимися на нем объектами недвижимости. Право собственности на это имущество было зарегистрировано за ООО «Прогресс», которое, в свою очередь, разделило участок. В дальнейшем право собственности на принадлежавшее данному хозяйственному обществу недвижимое имущество перешло ООО «Вис Холдинг», в частности по договору купли-продажи от 13 октября 2011 года, и было зарегистрировано за ним.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 27 ноября 2014 года, в который Н.Н.Марасанов и соистец обратились с иском о признании недействительными ряда сделок, применении последствий их недействительности, а также с иными требованиями, сводящимися, по существу, к возврату из чужого незаконного владения обслуживающих жилые дома объектов инфраструктуры, отчужденных ТСЖ «Дачный поселок «Барвиха» третьим лицам, в удовлетворении данных требований отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 марта 2015 года

решение суда первой инстанции было отменено и вынесено новое решение, которым требования истцов удовлетворены частично. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определением от 1 декабря 2015 года отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, который оставил решение суда первой инстанции без изменения (апелляционное определение от 4 апреля 2016 года). Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что спорное имущество было передано третьим лицам его собственником, каковым согласно записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним являлось ТСЖ «Дачный поселок «Барвиха»; истцы же, не будучи собственниками и законными владельцами спорного имущества, не вправе истребовать его из чужого незаконного владения.

1.2. Как следует из статей 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации проверяет по жалобе гражданина конституционность законоположений, примененных в деле заявителя и затрагивающих конституционные права и свободы, на нарушение которых он ссылается; Конституционный Суд Российской Федерации принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, и лишь в отношении той части акта, конституционность которой подвергается сомнению, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых законоположений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из их места в системе правовых норм.

Нарушение абзацем вторым пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» своих прав, гарантированных статьями 8 (часть 2), 15 (часть 4), 17 (части 1 и 2), 18, 35 (части 2 и 3), 36 (части 1 и 2), 46 (часть 1) и 120 (часть 2) Конституции Российской Федерации, гражданин Н.Н.Марасанов усматривает

в том, что его положения – в силу неопределенности своего содержания, порождающей в правоприменительной практике их неоднозначное толкование, – допускают возможность отчуждения в пользу лиц, не контролируемых членами товарищества собственников жилья и иными домовладельцами и не заинтересованных в обеспечении их достойного уровня жизни, объектов инфраструктуры, обслуживающей жилые дома, расположенные на соответствующей территории, и лишают собственников этих домов возможности судебной защиты прав на имущество, которое, по утверждению заявителя, в силу закона находится в их общей долевой собственности.

Таким образом, положения абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу постольку, поскольку на их основании судом разрешается вопрос о защите прав собственников индивидуальных жилых домов на относящиеся к недвижимому имуществу объекты инфраструктуры, обслуживающей эти домовладения.

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); никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда;

принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3).

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 Всеобщей декларации прав человека (статья 17) и Конвенции о защите прав человека и основных свобод (статья 1 Протокола № 1), 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.

При осуществлении правового регулирования отношений собственности федеральному законодателю, действующему в рамках предоставленных ему статьей 71 (пункты «в», «о») Конституции Российской Федерации дискреционных полномочий, надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права, юридического равенства и справедливости, в силу которых необходимые ограничения права собственности должны обуславливаться потребностью защиты конституционно значимых ценностей, включая достойную жизнь, свободное развитие человека, право каждого на жилище (статья 7; статья 19, части 1 и 2; статья 40; статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации), а соответствующее правовое регулирование – отвечать общеправовым требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, притом что механизм его действия должен быть понятен субъектам правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы

находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 года № 15-П, от 23 декабря 2013 года № 29-П, от 22 апреля 2014 года № 12-П и др.).

Федеральный законодатель должен также иметь в виду вытекающее из статей 7 (часть 1), 8 (часть 2) и 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации требование о необходимости соотнесения принадлежащих лицу прав с правами и свободами других лиц, в силу которого 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 права и законные интересы других лиц. Данное требование – исходя из того, что 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 предотвращение причинения вреда другим лицам, – обязывает федерального законодателя учитывать особенности этого имущества при регламентации содержания права собственности, в том числе при возложении на собственников дополнительных обязанностей и обременений, связанных с обладанием имуществом (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 года № 6-П, от 22 апреля 2011 года № 5-П и от 12 апреля 2016 года № 10-П; определения Конституционного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2009 года № 495-О-О, от 24 декабря 2012 года № 2353-О и др.).

Применительно к отношениям собственности в жилищной сфере отвечающее указанным критериям правовое регулирование призвано обеспечивать надлежащее исполнение органами государственной власти возложенной на них Конституцией Российской Федерации, ее статьей 40 (части 1 и 2), обязанности по созданию условий для осуществления права каждого на жилище, выступающей одновременно и в качестве гарантии его реализации. Приведенное конституционное предписание составляет основу

законодательного регулирования жилищных отношений, базирующихся также на признании равенства участников этих отношений и необходимости обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (часть 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации), и в этом смысле, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 12 апреля 2016 года № 10-П, означает обращенное к органам государственной власти и органам местного самоуправления требование об установлении таких правовых механизмов, которые позволяли бы обеспечить должное содержание и эксплуатацию жилищного фонда в целях создания безопасных и благоприятных условий для проживания в нем граждан, а также сохранение целевого назначения объектов жилищного фонда.

3. В Российской Федерации индивидуальные жилые дома, будучи объектами права собственности (статья 288 ГК Российской Федерации) и жилищных прав (часть 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации), являются также важной составляющей жилищного фонда (часть 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации) – материального ресурса, необходимого для стабильного развития Российской Федерации как социального государства и обеспечения одной из базовых потребностей человека – потребности в жилище, что предопределяет значительную специфику правового регулирования в данной сфере общественных отношений, связанную, в частности, с необходимостью создания, содержания и надлежащей эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, обслуживающей индивидуальные жилые дома на земельных участках, разрешенное использование которых допускает возведение таких домов, и отвечающей потребности их владельцев в благоприятных условиях проживания.

Исходя из этого Жилищным кодексом Российской Федерации предусматривается возможность создания товариществ собственников жилья собственниками нескольких жилых домов, если эти дома расположены близко, на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах

которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома (пункт 2 части 2 статьи 136).

3.1. Обращаясь к вопросу о природе и функциях товарищества собственников жилья, Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 3 апреля 1998 года № 10-П отметил, что такое товарищество образуется домовладельцами в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества; выбор домовладельцами на основе свободного волеизъявления такого способа управления, как товарищество, означает реализацию их права на создание объединения для достижения названных целей.

Товарищество собственников жилья как вид товарищества собственников недвижимого имущества является, таким образом, правовой формой совместной реализации ими имущественных прав и удовлетворения общих интересов, позволяющей оптимизировать формирование общей воли и исключить необходимость индивидуального участия в гражданском обороте каждого из множества собственников по поводу единого предмета общего интереса благодаря самостоятельной правосубъектности (статусу юридического лица) товарищества, что предполагает совпадение его хозяйственных интересов с общими интересами собственников жилой недвижимости. Аналогичного подхода придерживается и судебная практика, не признающая товарищество собственников жилья хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов его членов (пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 5 октября 2007 года № 57 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов»; постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2009 года № 12537/09; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2011 года, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 марта 2012 года; определения Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2015 года № 302-ЭС14-1496, от 28 декабря 2015 года № 308-ЭС15-16297 и др.).

3.2. Основания возникновения подлежащих государственной регистрации прав на объекты инфраструктуры, обслуживающей жилые помещения, и отношения по поводу этих объектов регламентируются гражданским и жилищным законодательством в соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, в том числе ее статей 17 (часть 3), 35 (части 1–3) и 40.

Так, права собственников помещений в многоквартирном доме на имущество, функционально и технически предназначенное для обслуживания жилых помещений, определены статьей 290 ГК Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми такое имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Нормативно установлен и порядок определения состава общего имущества: согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениям раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491) к общему имуществу относятся земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, элементы здания (конструктивные элементы,

инженерные системы, общие помещения), а также иные объекты, расположенные на том же земельном участке, что и многоквартирный дом, и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объединенные общим функциональным назначением, заключающимся в создании условий для достойной жизни людей посредством обеспечения возможности эксплуатации помещений в многоквартирном доме исходя из жизненных потребностей их собственников и пользователей, а также в соответствии с нормативно установленными техническими и санитарными требованиями.

Учитывая служебное предназначение объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, объективную потребность собственников помещений в наличии такого имущества, обеспечении его сохранности, поддержании в надлежащем состоянии и постоянном использовании, а также социальную значимость отношений в этой сфере для реализации ряда основных прав и свобод, гарантированных Конституцией Российской Федерации, федеральный законодатель – исходя из того, что право общей долевой собственности на такие объекты, как это вытекает в том числе из статьи 35 Конституции Российской Федерации, носит производный характер, – предусмотрел для них специальный правовой режим.

Соответственно, в силу регулирующих данный правовой режим нормативных положений 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) и не связано с государственной регистрацией прав на объекты, относящиеся к общему имуществу (пункт 2 статьи 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 9 июля 2012 года № 14-5162-ГЕ). Доля в праве собственности на общее имущество следует

судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме и не подлежит выделу в натуре (пункт 2 статьи 290 ГК Российской Федерации, части 2 и 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации). Кроме того, по смыслу положений частей 2–4 статьи 36 и пункта 1 части 2 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи, общее имущество в многоквартирном доме также не подлежит разделу либо отчуждению в целом третьим лицам.

Что касается возможности распоряжения отдельными объектами из числа общего имущества в многоквартирном доме, включая их обременение правами третьих лиц, то она, как следует из статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, обусловлена требованием сохранения комплексом общего имущества функциональных свойств, позволяющих обеспечить надежность и безопасность многоквартирного дома, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества, надлежащую эксплуатацию конструктивных и технических элементов здания, необходимых для поддержания постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме гражданам. Иной подход к определению пределов распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме повлек бы нарушение предписаний статей 17 (часть 3), 35 и 40 Конституции Российской Федерации.

Гарантиями защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме от действий, выходящих за пределы законодательно установленных ограничений по распоряжению общим имуществом, являются корпоративные правовые механизмы, предполагающие, в частности, возможность участия указанных лиц в принятии соответствующих решений и их обжалования (статья 46, часть 2 статьи 143 и часть 1 статьи 143¹ Жилищного кодекса Российской Федерации), а также вещно-правовые способы защиты прав (глава 20 ГК

Российской Федерации). Использованию этих способов в отношении объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, собственниками помещений в таком доме как законными владельцами данного имущества – в силу специфики его правового режима, установленного жилищным законодательством, – не препятствует несоблюдение предъявляемых к объектам недвижимости требований, связанных с их индивидуализацией (кадастровый учет) и государственной регистрацией прав (соответствующая позиция относительно несформированного земельного участка под многоквартирным домом отражена, в частности, в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Таким образом, в основе предусмотренного действующим законодательством для комплекса общего имущества в многоквартирном доме особого правового режима (право общей долевой собственности собственников помещений со специальным регулированием) лежат объективные предпосылки – технические и экономические характеристики, предопределяющие ограничение оборотоспособности этого имущества, невозможность его отчуждения в целом третьим лицам, и обусловленные непосредственно свойствами самого многоквартирного дома как объемной строительной системы, включающей в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенной для проживания и (или) деятельности людей (пункты 6 и 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Что касается правового режима имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, то следует принимать во внимание, что в Российской Федерации освоение и застройка земель,

отведенных под индивидуальное жилищное строительство и, как правило, переданных в частную собственность, осуществлялись в контексте становления и развития на основе Конституции Российской Федерации, в том числе ее статей 8, 19, 34 и 35, свободных рыночных отношений по поводу оснащения объектов коммунальной инфраструктуры и последующей их передачи собственникам жилых домов, расположенных на земельных участках, составляющих единый элемент планировочной структуры. Это привело к возникновению имущественных прав юридических и физических лиц, в том числе не являющихся собственниками таких жилых домов, на отдельные объекты обслуживающей их инфраструктуры, что требует обеспечения справедливого баланса интересов указанных лиц, понесших расходы на создание, приобретение, реконструкцию и восстановление работоспособности соответствующих объектов, и интересов собственников индивидуальных жилых домов.

Отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвященного правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме и имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, обусловлено тем, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. Соответственно, закон непосредственно не связывает сам по себе факт приобретения права собственности на индивидуальный жилой дом с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования.

Основания и порядок приобретения прав на отдельные объекты из числа имущества общего пользования определяются земельным и гражданским законодательством. Учитывая принадлежность большинства из соответствующих объектов к недвижимым вещам, права на них согласно пункту 2 статьи 8¹, статье 219, пункту 2 статьи 223 и пункту 1 статьи 234 ГК Российской Федерации, пункту 2 статьи 4 Федерального

закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации. В силу приведенных законоположений государственная регистрация прав на объекты обслуживающей индивидуальные жилые дома инфраструктуры (инженерные сети и системы, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, дороги и т.д.) завершает юридический состав, влекущий возникновение прав на объект недвижимости.

3.3. По смыслу положений части 4 статьи 136 и части 2 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, участником отношений по созданию и приобретению обслуживающего индивидуальные жилые дома имущества в интересах собственников этих домов может являться созданное ими и обладающее самостоятельной правосубъектностью товарищество собственников жилья, которое в указанном случае представляет в регистрирующий орган соответствующие правоустанавливающие документы, являющиеся основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество согласно положениям Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статьи 17 и 25).

В силу пункта 1 статьи 123¹³ ГК Российской Федерации, части 4 статьи 136 и части 1 статьи 151 Жилищного кодекса Российской Федерации в собственности созданного собственниками индивидуальных жилых домов товарищества собственников жилья может находиться недвижимое и движимое имущество. Следовательно, если стороной сделки по созданию или приобретению объектов обслуживающей жилые дома инфраструктуры в интересах домовладельцев выступает товарищество собственников жилья, оно же и указывается в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве собственника имущества общего пользования.

Как следует из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, основанных на положениях статей 8, 17, 19, 35, 40 и 46 Конституции Российской Федерации, законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество, являющейся единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке, свидетельствует о признании со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (Постановление от 26 мая 2011 года № 10-П; определения от 5 июля 2001 года № 132-О и № 154-О, от 29 января 2015 года № 216-О и др.).

Вместе с тем указание в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на принадлежность недвижимого имущества, представляющего собой объекты инфраструктуры, предназначенной для обслуживания индивидуальных жилых домов, т.е. имущества общего пользования, юридическому лицу, действующему в организационно-правовой форме «товарищество собственников жилья», предполагает, что у него как собственника такого имущества отсутствует самостоятельный интерес в нем, отличный от интересов его участников, и что данное юридическое лицо распоряжается им в интересах своих участников, не нарушая при этом прав других лиц. В свою очередь, собственники индивидуальных жилых домов, в том числе не являющиеся членами товарищества собственников жилья, которые считают, что их права и законные интересы нарушены действиями данного товарищества, направленными на отчуждение объектов обслуживающей эти дома инфраструктуры, в силу прямого указания абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вправе оспаривать зарегистрированное право на

недвижимое имущество (что и было сделано заявителем по настоящему делу).

Соответственно, положения абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего законодательного регулирования – не предполагают, что регистрация права собственности товарищества собственников жилья на объекты обслуживающей индивидуальные жилые дома инфраструктуры препятствует использованию собственниками таких домов, расположенных в границах управляемой товариществом территории, судебной защиты своих гражданских прав, и как таковые не противоречат Конституции Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 87 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 положения абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в их конституционно-правовом смысле, выявленном в настоящем Постановлении, не противоречащими Конституции Российской Федерации.

2. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно после провозглашения, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

3. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой

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

№ 23-П



Конституционный Суд
Российской Федерации