



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом Советского районного суда города Омска

город Москва

3 апреля 1998 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе председательствующего Н.В.Витрука, судей Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, А.Л.Кононова, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, О.И.Тиунова, Б.С.Эбзеева, В.Г.Ярославцева,

с участием судьи Советского районного суда города Омска Ю.Г.Иваненко, обратившегося с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации, кандидата юридических наук И.В.Гранкина - представителя Государственной Думы, адвоката М.В.Таратуты - представителя Совета Федерации,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями второй и третьей статьи 3, пунктом 3 части второй статьи 22, статьями 36, 102, 104 и 86 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации",

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

Поводом к рассмотрению дела явился запрос судьи Советского районного суда города Омска Ю.Г.Иваненко о проверке конституционности положений пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и статьи 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья". По мнению заявителя, указанные положения, как допускающие возможность принудительного членства в товариществе собственников жилья, противоречат статьям 30 (часть 2) и 55 (часть 2) Конституции Российской Федерации.

Заслушав сообщение судьи-докладчика В.Г.Ярославцева, объяснения представителей сторон, заключение эксперта - кандидата юридических наук В.Н.Литовкина, выступление приглашенного в заседание представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации М.А.Лозиной, Конституционный Суд Российской Федерации

установил:

1. В 1994 году гражданка Е.М. Березина заключила договор с акционерным обществом открытого типа "Омский каучук" на долевое участие в строительстве многоквартирного дома. В 1995 году ей было выдано регистрационное свидетельство о праве собственности на квартиру в этом доме, а в 1996 году она была поставлена в известность о том, что является членом товарищества собственников жилья в кондоминиуме "Каучук". Полагая, что включение в члены товарищества без ее волеизъявления нарушает ее интересы, Е.М.Березина обратилась за защитой своих прав в общество защиты прав потребителей "Альтернатива".

Советский районный суд города Омска, в производстве которого находится дело по иску общества защиты прав потребителей "Альтернатива" о "признании недействительным приема гражданки Е.М.Березиной в члены товарищества собственников жилья и взыскании излишне выплаченных ею коммунальных и иных платежей", придя к выводу о том, что подлежащие

применению в данном деле положения Федерального закона "О товариществах собственников жилья" (пункты 1, 3 и 4 статьи 32 и статья 49) не соответствуют статьям 30 (часть 2) и 55 (часть 2) Конституции Российской Федерации, приостановил производство по делу и направил в Конституционный Суд Российской Федерации запрос о проверке конституционности указанных положений.

Предметом запроса суда являются нормы, регулирующие отношения, связанные с обязательным членством в товариществе собственников жилья. Однако пункт 1 статьи 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" не затрагивает отношений членства в товариществе собственников жилья, а касается вопросов государственной регистрации вновь создаваемого кондоминиума и регистрации товарищества собственников жилья. Поэтому Конституционный Суд Российской Федерации в данном деле проверяет конституционность лишь пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 названного Закона.

2. Согласно части пятой статьи 1 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" кондоминиум представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности. Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества подлежит государственной регистрации с предоставлением паспорта домовладения (статья 14 Закона).

В соответствии со статьями 20 и 21 Закона для обеспечения эксплуатации кондоминиума домовладелец на общем собрании самостоятельно выбирают способ управления кондоминиумом. В качестве одного из таких способов Закон предусматривает образование товарищества собственников жилья (пункт 2 статьи 20).

3. Товарищество собственников жилья, согласно статьям 1 и 25 Закона, представляет собой некоммерческую организацию, форму объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом; товарищество принимает устав и является юридическим лицом с момента государственной регистрации.

Товарищество собственников жилья 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 (статья 24 Закона).

Выбор домовладельцами на основе свободного волеизъявления такого способа управления кондоминиумом, как товарищество, означает реализацию их права на создание объединения для достижения названных целей. Обязательный признак этого объединения - членство в нем. Согласно пунктам 1, 3 и 4 статьи 32 Закона членами товарищества собственников жилья являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме; членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке; после организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

Данные нормы не проводят различия в правовом положении собственников жилья и членов товарищества - собственников жилья. Между тем такое различие необходимо, поскольку управление кондоминиумом и обеспечение его эксплуатации могут осуществляться не только путем объединения домовладельцев в товарищество собственников жилья.

Кроме того, членство в товариществе является обязательным условием и единственной возможностью приобретения права собственности на помещение во вновь создаваемом кондоминиуме. Согласно статье 49 Закона любой договор об отчуждении помещения во вновь создаваемом кондоминиуме должен включать в качестве обязательного условия приобретения помещения членство в товариществе (пункт 2); заключение любого предварительного договора,

предоставляющего право в будущем стать собственником помещения во вновь создаваемом кондоминиуме, после регистрации товарищества должно включать в качестве обязательного условия последующего приобретения помещения членство в товариществе (пункт 3).

Однако товарищество как один из возможных способов управления кондоминиумом и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев. По смыслу статьи 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, возникновение права собственности не может быть поставлено в зависимость от членства в товариществе.

4. В соответствии с Конституцией Российской Федерацией (статья 30, часть 1) каждый имеет право на объединение. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме, реализуя это конституционное право, могут создать объединение на основе действующего законодательства, в том числе для управления комплексом недвижимого имущества. Товарищество собственников жилья создается на общем собрании по волеизъявлению домовладельцев (пункт 3 статьи 21 Закона), т.е. по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Домовладельцы в любое время вправе изменить способ управления кондоминиумом и избрать любой иной вместо товарищества (пункт 3 статьи 20 Закона).

Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе.

5. Отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

В свою очередь товарищество собственников жилья не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации.

Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума, должно производиться в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев, а споры по данным вопросам - разрешаться в судебном порядке.

Исходя из изложенного и руководствуясь частями первой и второй статьи 71, статьями 72, 74, 75, 104 и 100 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

постановил:

1. Признать пункты 1, 3 и 4 статьи 32 и пункты 2 и 3 статьи 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" в той мере, в какой они допускают обязательность членства в товариществе собственников жилья, без добровольного волеизъявления домовладельца, не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статье 30.

2. Согласно частям первой и второй статьи 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" настоящее Постановление является окончательным, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно после его провозглашения и действует непосредственно.

3. Согласно статье 78 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Собрании законодательства Российской Федерации" и "Российской газете". Постановление должно быть также опубликовано в "Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации".

Председательствующий -
судья Конституционного Суда
Российской Федерации
Н.В.Витрук

Судьи Конституционного Суда
Российской Федерации
Г.А.Гаджиев
Л.М.Жаркова
А.Л.Кононов
Ю.Д.Рудкин
Н.В.Селезнев
О.И.Тиунов
Б.С.Эбзеев
В.Г.Ярославцев

№ 10-П

**ОСОБОЕ МНЕНИЕ
СУДЬИ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Б.С. ЭБЗЕЕВА ПО ДЕЛУ О ПРОВЕРКЕ КОНСТИТУЦИОННОСТИ
ПУНКТОВ 1, 3 И 4 СТАТЬИ 32 И ПУНКТОВ 2 И 3 СТАТЬИ 49
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 15 ИЮНЯ 1996 ГОДА "О ТОВАРИЩЕСТВАХ
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ" В СВЯЗИ С ЗАПРОСОМ СОВЕТСКОГО
РАЙОННОГО СУДА ГОРОДА ОМСКА**

Конституционный Суд Российской Федерации признал пункты 1, 3 и 4 статьи 32 и пункты 2 и 3 статьи 49 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" "в той мере, в какой они допускают обязательность членства в товариществе собственников жилья, без добровольного волеизъявления домовладельца", не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статье 30.

Полагаю, что этот вывод является результатом неадекватного истолкования Конституционным Судом нормативного содержания как статьи 30 Конституции Российской Федерации, так и проверившихся им норм Федерального закона. Главный аргумент, положенный в основу постановления от 3 апреля 1998 года, заключается в том, что из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения кого-либо к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Конституционный Суд справедливо указывает на то, что любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении. Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает невозможность принудительного членства в нем домовладельцев, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество.

Даже если согласиться с тем, что статья 30 Конституции Российской Федерации распространяется на товарищества собственников жилья, что само по себе весьма проблематично, посылка о принудительном характере членства в товариществах собственников жилья не имеет под собой оснований и не вытекает из Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

Согласно указанному Федеральному закону товарищество собственников жилья есть лишь один из возможных способов управления кондоминиумом, выбор которого является результатом свободного волеизъявления домовладельцев, в том числе граждан (и в этом случае еще можно говорить о реализации права на объединение), а также юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, отношения которых по управлению кондоминиумом ни в какой мере не покрываются нормой статьи 30 Конституции Российской Федерации. Следовательно, в этом последнем случае указанная конституционная норма не может служить критерием оценки Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

Конституционный Суд, утверждая, что статьи 32 (пункты 1 и 3) и 49 (пункты 2 и 3) названного Федерального закона "допускают обязательность членства в товариществах собственников жилья, без добровольного волеизъявления домовладельца", не принял во внимание положения его статьи 21, в системной связи с которыми должны интерпретироваться оспариваемые нормы. В частности,

согласно пункту 1 статьи 21 Закона управление кондоминиумом домовладельцами непосредственно допускается в случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным домовладельцам. В других случаях, то есть когда кондоминиум включает в себя более четырех помещений, принадлежащих более чем четырем различным домовладельцам, "домовладельцы (в составе не менее двух) на добровольной основе вправе выбрать один из способов управления недвижимым имуществом, перечисленных в статье 20 настоящего Федерального закона" (пункт 2 статьи 21), включая товарищество собственников жилья.

Таким образом, данный Федеральный закон особо оговаривает как добровольность выбора домовладельцами одного из способов управления недвижимым имуществом, так и право домовладельца остаться вне товарищества, даже если иные домовладельцы в установленном порядке решили объединиться в товарищество. А это нуллифицирует доказательственное значение тезиса Конституционного Суда о якобы принудительном характере членства домовладельцев в товариществах собственников жилья, положенного в основу его решения.

При этом не имеет значения возможное в правоприменительной практике неадекватное истолкование оспариваемых положений. Объективный смысл Федерального закона и его действительная воля могли быть выявлены конституционной интерпретацией в постановлении Конституционного Суда от 3 апреля 1998 года без признания ряда положений статей 32 и 49 Федерального закона не соответствующими Конституции Российской Федерации. Закон или его отдельные положения не должны признаваться ничтожными, если противоречие этого закона Конституции Российской Федерации не является явным.

Кроме того, Конституционный Суд не учел сопряжения такого способа управления кондоминиумом, как товарищество собственников жилья, с характером имущества, находящегося в общей долевой собственности домовладельцев, для управления которым и создается товарищество. Конституция Российской Федерации (статья 35, часть 2) предусматривает, что каждый вправе иметь имущество в собственности и осуществлять правомочия собственника как единолично, так и совместно с другими лицами. В полном соответствии с данным положением Конституции Российской Федерации рассматриваемый Федеральный закон установил, что товарищество собственников жилья как форма объединения домовладельцев организуется для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (статья 1, часть первая). Именно наличие общего имущества, находящегося в общей долевой собственности домовладельцев, обуславливает способ управления кондоминиумом, включая товарищество собственников жилья, а не товарищество (или иной способ управления кондоминиумом) порождает отношения общей долевой собственности.

Не являются аргументом в пользу занятой Конституционным Судом позиции о принудительном характере членства в товариществах собственников жилья и ограничении прав собственников и положения Федерального закона о том, что после организации товарищества лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение (статья 32, пункт 4), а передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом кондоминиуме приобретателям по договору должна сопровождаться членством приобретателей в товариществе (статья 49, пункты 2 и 3). В частности, сам факт приобретения помещения в кондоминиуме после организации товарищества или во вновь создаваемом кондоминиуме при условии соблюдения продавцом требований статьи 13 Федерального закона и при отсутствии явного отказа от такого участия является актом согласия домовладельца на участие в товариществе, результатом его собственного волеизъявления и добровольного выбора и не может квалифицироваться ни как принуждение к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем (если иметь в виду действительный смысл понятия "принуждение", используемого в статье 30 Конституции Российской Федерации), ни как ограничение прав собственника.