Конституционный Суд Российской Федерации возложил на законодателя обязанность разработать порядок содержания и оплаты общего имущества в коттеджных поселках

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 28.12.2021 № 55-П часть 1 статьи 44, часть 5 статьи 46, пункт 5 части 2 статьи 153 и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации признаны не соответствующими [Конституции](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2875/) Российской Федерации, в той мере, в какой их применение в судебной практике для восполнения пробела в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не гарантирует при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за управление таким имуществом и его содержание - в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных положений и договора собственника земельного участка (участков) с управляющей организацией - справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов указанных отношений.

Конституционный Суд Российской Федерации указал, что действующее законодательство, не устанавливая правового статуса комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, не регламентирует состав и правовой режим имущества общего пользования в этих комплексах, а равно не регулирует отношения по управлению этим имуществом и его содержанию.

В отсутствие законодательной регламентации правового режима имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, а равно регулирования отношений, связанных с управлением таким имуществом и с его содержанием, участники данных отношений и суды вынуждены прибегать к аналогии закона.

В связи с имеющимися пробелами в законе Конституционный Суд Российской Федерации постановил возложить на федерального законодателя обязанность в кратчайшие сроки внести в действующее законодательство изменения, с тем чтобы закрепить надлежащую модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой, обеспечивающую поддержание справедливого баланса интересов, прав и обязанностей собственников различного имущества, входящего в эти комплексы, и конкретизирующую в том числе критерии определения и правовой режим имущества, используемого в таких комплексах для общих нужд, а также включающую в себя нормы, призванные урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию, в частности порядок и условия установления и взимания платы за управление имуществом общего пользования и его содержание, критерии, на основе которых определяются ее состав и размер.

Информация подготовлена прокуратурой Ленинского района г. Перми