

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 18 апреля 2024 г. N 19-П

ПО ДЕЛУ О ПРОВЕРКЕ КОНСТИТУЦИОННОСТИ ЧАСТИ 10 СТАТЬИ 162 И ЧАСТИ 3 СТАТЬИ 200 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С ЖАЛОБОЙ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МИР"

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей А.Ю. Бушева, Л.М. Жарковой, С.М. Казанцева, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, Л.О. Красавчиковой, М.Б. Лобова, С.П. Маврина, Н.В. Мельникова, В.А. Сивицкого,

руководствуясь [статьей 125 \(пункт "а" части 4\)](#) Конституции Российской Федерации, [пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47.1, 74, 86, 96, 97 и 99](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации",

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности [части 10 статьи 162](#) и [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Мир". Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли [Конституции](#) Российской Федерации оспариваемые заявителем законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика С.Д. Князева, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

установил:

1. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Мир" (далее также - ООО УК "Мир") оспаривает конституционность следующих положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации:

[части 10 статьи 162](#), предусматривающей, что управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме;

[части 3 статьи 200](#), примененной в деле заявителя в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 24 июня 2023 года N 273-ФЗ "О внесении изменений в статьи 199 и 200

Жилищного кодекса Российской Федерации", в соответствии с которой лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со [статьей 199](#) данного Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня: возникновения в соответствии с [частью 7 статьи 162](#) того же Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса ([пункт 1](#)); возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом ([пункт 2](#)); возникновения обязательств по договорам, указанным в [частях 1 и 2 статьи 164](#) данного Кодекса ([пункт 3](#)); государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива ([пункт 4](#)).

1.1. Решением Арбитражного суда Красноярского края от 18 марта 2021 года, оставленным без изменения [постановлением](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2021 года и [постановлением](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 28 октября 2021 года, удовлетворен иск ООО "Красноярский жилищно-коммунальный комплекс" (ресурсоснабжающей организации) о взыскании с ООО УК "Мир" задолженности по оплате коммунальных ресурсов (холодного водоснабжения и водоотведения), потребленных при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме за период с января 2019 года по август 2019 года. При этом было отклонено возражение ответчика о том, что ввиду прекращения договора управления многоквартирным домом в связи с истечением срока его действия в реестр лицензий субъекта Российской Федерации были внесены изменения, согласно которым с 1 января 2019 года данный многоквартирный дом был исключен из перечня домов, находящихся под управлением заявителя; после этого заявитель не осуществлял деятельности по управлению этим домом, не выставлял его жителям счетов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и не получал соответствующей платы.

Арбитражные суды пришли к выводу, что предыдущая управляющая организация до начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новой организацией или другим предусмотренным законом способом обязана продолжать осуществлять такую деятельность и за пределами срока действия договора, а также оплачивать потребленный коммунальный ресурс ресурсоснабжающим организациям. С учетом отсутствия обстоятельств, предусмотренных в [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (не подтверждалось управление указанным многоквартирным домом в спорный период какой-либо иной организацией), арбитражные суды посчитали, что ООО УК "Мир" в данный период являлось исполнителем коммунальных услуг и лицом, обязанным оплатить истцу стоимость коммунальных ресурсов. При этом суд апелляционной инстанции дополнительно указал, что последствия, подтверждающие прекращение договора управления многоквартирным домом, предусмотрены [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой управляющая организация обязана передать техническую документацию, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации такого дома и управления им, лицам, поименованным в данной [норме](#).

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 апреля 2022 года отказано в передаче кассационной жалобы ООО УК "Мир" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

По мнению ООО УК "Мир", оспариваемые нормы противоречат [статьям 2, 8 \(часть 1\), 17 \(часть 3\), 18, 19 \(часть 1\), 34 \(часть 1\), 35 \(части 1 и 3\), 45 \(часть 1\), 46 \(часть 1\), 55 \(части 2 и 3\) и 56 \(часть 3\)](#) Конституции Российской Федерации, поскольку по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой:

[часть 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации допускает сохранение за управляющей организацией обязательств по управлению многоквартирным домом и статуса

исполнителя коммунальных услуг после прекращения договора управления многоквартирным домом и исключения сведений об управлении этой организацией соответствующим домом из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, если управляющая организация не передала какой-либо другой организации (в том числе по причине принципиального отсутствия таковой) техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, коды доступа, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им;

[часть 3 статьи 200](#) того же Кодекса допускает возложение на управляющую организацию обязанности по оплате коммунальных ресурсов, поставленных в многоквартирный дом в целях содержания общего имущества, за период, наступивший после прекращения договора управления многоквартирным домом, внесения сведений об этом в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и фактического прекращения ею управления многоквартирным домом.

1.2. Как следует из [статей 74, 96 и 97](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", проверяя по жалобе юридического лица конституционность законоположений, примененных в его деле, когда им исчерпаны все другие внутригосударственные средства судебной защиты, и затрагивающих конституционные права и свободы, на нарушение которых он ссылается, Конституционный Суд Российской Федерации принимает постановление, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых законоположений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием, в том числе в решениях по конкретному делу, или сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из их места в системе правовых норм, не будучи связанным основаниями и доводами, изложенными в жалобе.

[Часть 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации оспаривается ООО УК "Мир" в редакции, примененной в его деле. Это, однако, не препятствует проверке конституционности данной [нормы](#) как в оспариваемой, так и во введенной Федеральным [законом](#) от 24 июня 2023 года N 273-ФЗ редакции, поскольку внесенные в нее изменения не затронули вопросов, связанных с истечением срока действия договора управления многоквартирным домом и последствиями истечения этого срока для управлявшей им организации.

Таким образом, взаимосвязанные [часть 10 статьи 162](#) и часть 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (как в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального [закона](#) от 24 июня 2023 года N 273-ФЗ, так и в актуальной редакции) являются предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу в той мере, в какой на их основании в системе действующего правового регулирования разрешается вопрос о возможности возложения на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, обязанности продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения сведений об этом в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2. [Конституция](#) Российской Федерации провозглашает Россию социальным правовым государством, в котором гарантируются равенство прав и свобод человека и гражданина, их признание, соблюдение и защита в качестве высшей ценности, определяющей смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваемой правосудием, а также создаются условия, направленные на обеспечение достойной жизни и свободного развития человека ([статьи 1, 2, 7, 18 и 19](#)). Эти конституционные начала взаимодействия личности, общества и государства в социальной сфере распространяются и на отношения, связанные с осуществлением права на жилище ([статья 40, части 1 и 2](#)).

Оценивая конституционную природу данного права и роль органов государственной власти и органов местного самоуправления в его осуществлении, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что реализация жилищных прав граждан предполагает, помимо прочего, организацию непрерывной деятельности по управлению многоквартирными домами и обслуживанию общего имущества собственников помещений в таких домах, в том числе посредством введения определенных ограничений свободы предпринимательской (экономической) деятельности в

соответствующей области общественных отношений. Из этого, принимая во внимание особую конституционную значимость для рыночной экономики защищаемых [статьями 8, 34 \(часть 1\) и 35 \(части 1 и 2\) Конституции Российской Федерации](#) частной собственности и свободы предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, в свою очередь, вытекает, что, проявляя заботу о непрерывности управления и обслуживания многоквартирных домов в целях обеспечения их безопасной эксплуатации и надлежащих условий осуществления жилищных прав граждан, законодатель, руководствуясь [статьями 17 \(часть 3\), 19 \(часть 1\), 55 \(часть 3\) и 75.1 Основного Закона России](#), во всяком случае должен соблюдать принципы верховенства права, равенства, соразмерности и справедливости, не допускать осуществления прав и свобод человека и гражданина с нарушением прав и свобод других лиц, не нарушать разумного баланса публичных и частных интересов в жилищной сфере и не отступать от критериев определенности, ясности и непротиворечивости правового регулирования, с тем чтобы механизм его действия был понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретной нормы или системы находящихся в очевидной взаимосвязи норм (постановления от 31 мая 2005 года [N 6-П](#), от 22 апреля 2011 года [N 5-П](#), от 12 апреля 2016 года [N 10-П](#), от 10 ноября 2016 года [N 23-П](#), от 28 декабря 2021 года [N 55-П](#), от 2 декабря 2022 года [N 52-П](#), от 23 марта 2023 года [N 9-П](#) и др.).

3. Правовой основой регулирования жилищных отношений является Жилищный [кодекс Российской Федерации](#), который, будучи системообразующим центром жилищного законодательства, исходит из необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, из неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, из необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также из признания равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из данного [Кодекса](#), другого федерального закона или существа соответствующих отношений, из необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению ([часть 1 статьи 1](#) и [статья 5](#)).

К числу отношений, регулируемых жилищным законодательством, в соответствии с [частью 1 статьи 4](#) Жилищного кодекса Российской Федерации относятся, помимо прочего, отношения, связанные с управлением многоквартирными домами, которое согласно [части 1 статьи 161](#) названного Кодекса должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных его [статьей 157.2](#), постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Закрепляя основы правового регулирования по управлению многоквартирными домами, названный [Кодекс](#) устанавливает, что одним из его способов является управление управляющей организацией ([пункт 3 части 2 статьи 161](#)), и одновременно предусматривает, что в случае избрания собственниками помещений в многоквартирном доме этого способа с управляющей организацией, отвечающей лицензионным требованиям, заключается договор управления многоквартирным домом, который в установленном порядке должен быть размещен управляющей организацией в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([части 1 и 2.1 статьи 162](#)). В силу прямого указания закона такой договор является срочным; при отсутствии заявления одной из сторон о его прекращении по окончании срока действия данного договора он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены при его заключении ([части 5 и 6 статьи 162](#)).

Согласно [части 12 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация не вправе отказаться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](#) данного Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при обслуживании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение, газоснабжение, отопление, и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](#) названного Кодекса; срок действия и другие условия данных договоров устанавливаются в соответствии с правилами, предусмотренными жилищным законодательством.

В силу положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом и осуществлять в течение согласованного срока за плату выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, в том числе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме, по общему правилу, плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом ([часть 7 статьи 155](#), [части 2 и 7 статьи 162](#)). При этом внесение указанных изменений (как в случае заключения, так и в случае прекращения договора управления многоквартирным домом) осуществляется органом государственного жилищного надзора в порядке и сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, после получения от лицензиата (управляющей организации) соответствующих сведений в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения договора управления многоквартирным домом, который в указанные сроки обязан также разместить данные сведения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([части 2 и 3 статьи 198](#) названного Кодекса), что прямо предусмотрено и Федеральным [законом](#) от 21 июля 2014 года N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ([части 14 и 18 статьи 7](#)).

Действующее правовое регулирование, возлагая на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность по выбору способа управления им ([часть 2 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации), в случае неисполнения которой (по тем или иным причинам) решение о назначении временной управляющей организации должно быть в соответствии с жилищным законодательством принято органом местного самоуправления ([часть 17 статьи 161](#) того же Кодекса), предусматривает, таким образом, нормативные положения, подлежащие применению в случае непринятия собственниками необходимого решения, производные в том числе от возложения на органы государственной власти и органы местного самоуправления обязанности по созданию правовых, организационных и экономических условий для предоставления гражданам, проживающим в жилых помещениях, коммунальных услуг, обеспечивающих удовлетворение их жилищных потребностей, и тем самым надлежащую реализацию ими права на жилище ([Определение](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 5 декабря 2022 года N 3212-О).

Наряду с этим из нормативного содержания приведенных законоположений следует, что имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставленную органом государственного жилищного надзора, управляющая организация, заключая договор управления многоквартирным домом, принимает на себя обязательство с соблюдением предусмотренных законодательством требований в течение согласованного периода выполнять за плату работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, вследствие чего приведенные законоположения как таковые принципиально не расходятся с конституционно гарантированным каждому правом на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, а также с принадлежащим каждому охраняемым законом правом иметь имущество в собственности, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами ([статья 34, часть 1; статья 35, части 1 и 2](#), Конституции Российской Федерации).

4. [Часть 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает обязанность управляющей организации в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на такой дом и технические средства и оборудование, необходимые для его эксплуатации и управления им, представителям нового субъекта управления многоквартирным домом с учетом выбранного собственниками помещений способа дальнейшего управления таким домом. Вместе с тем [часть 3 статьи 200](#) данного Кодекса

предусматривает, что лицензиат в случае, в частности, исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации обязан надлежащим образом продолжать управлять многоквартирным домом, оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у нового субъекта управления (управляющей организации, непосредственно собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива).

Комплексный анализ данных норм в совокупности с иными положениями законодательства, в особенности в контексте их правоприменительной интерпретации, свидетельствует, что в Жилищном [кодексе](#) Российской Федерации детально не урегулирован порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в случае окончания срока действия договора управления таким домом, в результате чего в судебной практике, в том числе на уровне Верховного Суда Российской Федерации, сформировались два противоположных подхода к уяснению их смысла, один из которых исключает в подобной ситуации продолжение управляющей организацией управления многоквартирным домом, а другой, напротив, обязывает ее продолжать управление этим домом.

4.1. Первый вариант толкования оспариваемых норм вытекает из [пункта 27](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2021) (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 ноября 2021 года), в соответствии с которым в случае исключения на основании [части 6 статьи 198](#) Жилищного кодекса Российской Федерации сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в связи с прекращением срока действия договора управления многоквартирным домом управляющая организация не может быть понуждена к исполнению обязанностей по управлению таким домом и не вправе продолжать начислять и взимать с собственников помещений плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы их потребителям.

[Часть 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации - независимо от исполнения обязанностей, установленных [частью 10](#) его статьи 162, - служит основанием для продолжения управляющей организацией исполнения обязанностей по управлению многоквартирным домом только тогда, когда сведения о таком доме исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, предусмотренным [частями 5 - 5.4 статьи 198](#) названного Кодекса, т.е. не по заявлению лицензиата (управляющей организации), а по самостоятельному решению органа государственного жилищного надзора, принимаемому им либо в связи с привлечением управляющей организации к административной ответственности, либо в связи со вступлением в законную силу решения суда о признании соответствующей организации банкротом.

При таком подходе, основанном на системном толковании указанных норм, положения [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие, помимо прочего, меры, направленные на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, распространяются лишь на лицензиатов, в отношении которых органом государственного жилищного надзора принято решение об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, установленным [частями 5 - 5.4 статьи 198](#) названного Кодекса, а также в случаях прекращения или аннулирования лицензии в соответствии с его [статьей 199](#). В то же время данная [норма](#) не предполагает обязанности управляющей организации продолжать управление многоквартирным домом после того, как в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с окончанием срока действия договора управления таким домом были внесены сведения о том, что многоквартирный дом более не находится под ее управлением.

Этой же правовой позиции придерживается и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, давшее в [письме](#) от 11 марта 2019 года N 8514-ОГ/04 разъяснение, согласно которому [часть 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется только на случаи принудительного исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и не применяется в случаях расторжения и

прекращения договора управления по основаниям, не связанным с принудительным исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

И хотя данная интерпретация [части 3 статьи 200](#) в нормативном единстве с другими положениями Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, на первый взгляд, согласуется с конституционными параметрами осуществления прав и свобод, нельзя не видеть, что она носит преимущественно автономный (отраслевой) характер и, по сути, не учитывает того, что [Конституция](#) Российской Федерации не только объявляет человека, его права и свободы высшей ценностью, возлагая на государство обязанность их признания, соблюдения и защиты, а также закрепляя, что они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием, но и прямо указывает на недопустимость злоупотребления предоставленными правами, на поддержание оптимального баланса прав и обязанностей граждан, а также на возможность ограничения федеральным законом прав и свобод в конституционно значимых целях с соблюдением принципов необходимости, пропорциональности и справедливости ([статья 2](#); [статья 17, часть 3](#); [статья 18](#); [статья 55, часть 3](#), и [статья 75.1](#)).

4.2. Именно поэтому арбитражные суды, в том числе в делах, рассмотренных после утверждения [Обзора](#) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2021), при разрешении споров о взыскании платы за коммунальные ресурсы, поставленные в многоквартирный дом (подтверждением чему может служить и дело заявителя), придерживаются противоположной трактовки [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе с опорой на [часть 10](#) его статьи 162.

Возложение на управляющую организацию, своевременно предпринявшую установленные законом меры по прекращению договора управления многоквартирным домом и исключению сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, обязанности продолжать осуществлять в отношении этого дома управленческие функции и осуществлять оплату коммунальных ресурсов, поставленных в соответствующий дом в целях содержания общего имущества, обосновывается арбитражными судами тем, что до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у других лиц (в том числе при изменении способа управления таким домом) она не вправе уклониться от указанной деятельности в интересах обеспечения непрерывности деятельности по управлению многоквартирным домом и его обслуживанию, без которых невозможно создание безопасных условий реализации права на жилище, гарантированного [статьей 40 \(части 1 и 2\)](#) Конституции Российской Федерации.

Что касается [части 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, то в отношении нее арбитражные суды полагают, что смысл данной [нормы](#) заключается в том, что до передачи управляющей организацией технической документации, иных связанных с многоквартирным домом документов, а также технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации и управления многоквартирным домом, новому субъекту управления таким домом (в том числе в случаях, если таковая не может быть осуществлена из-за того, что новый субъект управления не определен) она не вправе уклоняться от своих обязанностей по обслуживанию соответствующего дома и должна продолжать управлять им до того момента, когда новый субъект приступит к управлению.

Несмотря на то что такое истолкование [части 10 статьи 162](#) и [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации влечет за собой ограничение свободы экономической деятельности и права частной собственности, оно в силу [статей 17 \(часть 3\) и 75.1](#) Конституции Российской Федерации не может восприниматься как конституционно неприемлемое, поскольку имеет своим предназначением согласование прав и обязанностей управляющей организации (лицензиата) и жильцов (собственников помещений) многоквартирного дома, обеспечение разумного баланса частных и публичных интересов и поддержание взаимного доверия государства и общества. Как ранее подчеркивал Конституционный Суд Российской Федерации, право на осуществление предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности и право частной собственности не являются абсолютными и в силу [статьи 55 \(часть 3\)](#) Конституции Российской Федерации могут быть ограничены федеральным законом в целях защиты конституционно значимых ценностей при обязательном соблюдении требований необходимости, пропорциональности и соразмерности. Осуществляя правовое регулирование и защиту права частной собственности и права на занятие предпринимательской деятельностью, законодательная

власть - исходя из того, что они реализуются на основе принципа юридического равенства и не допускают нарушения прав и свобод других лиц ([статья 17, часть 3](#); [статья 19, части 1 и 2](#), Конституции Российской Федерации), - обязана проявлять заботу обо всех участниках рыночных отношений и устанавливать такие условия осуществления предпринимательской деятельности, которые будут направлены на согласование частной экономической инициативы с интересами соответствующих потребителей и общества в целом, включая потребности в предоставлении публично значимых услуг должного объема и качества (постановления от 30 марта 2016 года [N 9-П](#), от 16 июля 2018 года [N 32-П](#) и др.).

Следовательно, возложение на управляющую многоквартирным домом организацию, не исполнившую требование по передаче технической документации, иных связанных с многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации такого дома и управления им, новому субъекту управления (поскольку таковой не определен), обязанности продолжать свою управленческую деятельность после прекращения договора управления многоквартирным домом и внесения сведений об этом в реестр лицензий субъекта Российской Федерации с сохранением за ней права на получение платы за осуществление указанной деятельности само по себе не лишено конституционной целесообразности, так как - при отсутствии какого-либо иного субъекта управления таким домом - объективно продиктовано целями непрерывного обеспечения безопасной эксплуатации многоквартирного дома и тем самым беспрепятственной (по крайней мере, в контексте администрирования соответствующим домом) реализации жилищных прав граждан.

4.3. Обязанность управляющей организации по продолжению управления многоквартирным домом и оплате коммунальных ресурсов, поставленных в такой дом в целях содержания общего имущества, в системе действующего правового регулирования не предполагает не ограниченного во времени существования, поскольку Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации достаточно подробно оговаривает порядок и сроки принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления им; в случае, если необходимое решение не принято или не реализовано, данный [Кодекс](#) предусматривает обязанность органа местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации; если же конкурс признан несостоявшимся - определить управляющую организацию своим решением в порядке и на условиях, установленных Правительством Российской Федерации ([части 2, 4, 13 и 17 статьи 161](#) и [части 4 - 6 статьи 200](#)). При этом, хотя орган местного самоуправления и не является стороной договора управления многоквартирным домом, в случае неисполнения обязанности совершить действия, направленные на определение новой управляющей организации, предыдущая управляющая организация не лишена возможности оспорить незаконное бездействие органа местного самоуправления в судебном порядке.

С учетом этого оспариваемые законоположения, преследуя конституционно оправданные цели реализации и защиты жилищных прав граждан, не расходятся с конституционными принципами необходимости и соразмерности вводимых ими ограничений прав и свобод человека и гражданина, в том числе права на занятие предпринимательской деятельностью, связанной с управлением многоквартирными домами, и вытекающими из них требованиями адекватности и пропорциональности используемых правовых средств (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2005 года [N 10-П](#), от 13 июля 2010 года [N 15-П](#), от 27 декабря 2022 года [N 58-П](#), от 23 марта 2023 года [N 9-П](#) и др.).

4.4. Соответственно, взаимосвязанные [часть 10 статьи 162](#) и часть 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (как в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального [закона](#) от 24 июня 2023 года [N 273-ФЗ](#), так и в актуальной редакции) не противоречат [Конституции](#) Российской Федерации в той мере, в какой по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования они предполагают, что во всяком случае на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным

домом у другой управляющей организации, в том числе отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, либо до наступления иных обстоятельств, определенных [частью 3 статьи 200](#) названного Кодекса.

Придание оспариваемым законоположениям другого значения означало бы - вопреки общеправовым принципам необходимости, соразмерности и справедливости - отступление от обеспечения в Российской Федерации как правовом социальном государстве разумного баланса конституционного права на жилище и конституционного права на занятие предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельностью и тем самым приводило бы к нарушению [статей 1 \(часть 1\), 7 \(часть 1\), 17 \(часть 3\), 34 \(часть 1\), 40 \(части 1 и 2\) и 55 \(часть 3\)](#) Конституции Российской Федерации.

Признание оспариваемых законоположений не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации не препятствует федеральному законодателю с учетом правовых позиций, выраженных в настоящем Постановлении, внести изменения в регулирование деятельности по управлению многоквартирным домом.

Невыполнение управляющей организацией обязанности продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации, в том числе отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, либо до наступления иных обстоятельств, определенных [частью 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, имевшее место до вступления в силу настоящего Постановления, не может служить основанием для привлечения такой организации к административной ответственности.

Судебные решения, принятые по делу заявителя - общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Мир", не вступают в противоречие с выявленным в настоящем Постановлении конституционно-правовым смыслом оспариваемых законоположений, что позволяет в соответствии с [пунктом 10.1 части первой статьи 75](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" прийти к выводу об отсутствии оснований для их пересмотра.

Исходя из изложенного и руководствуясь [статьями 6, 47.1, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

постановил:

1. Признать взаимосвязанные [часть 10 статьи 162](#) и часть 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (как в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального [закона](#) от 24 июня 2023 года N 273-ФЗ, так и в актуальной редакции) не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации в той мере, в какой по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования они предполагают, что во всяком случае на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных [частью 3 статьи 200](#) названного Кодекса.

2. Выявленный в настоящем Постановлении конституционно-правовой смысл взаимосвязанных [части 10 статьи 162](#) и [части 3 статьи 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

3. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

4. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Российской газете", "Собрании законодательства Российской Федерации" и на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru).

Конституционный Суд
Российской Федерации
