

# ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

### КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

**ПО ДЕЛУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВОПРОСА СООТВЕТСТВИЯ  
ПУНКТА 3 СТАТЬИ 10 ЗАКОНА РА “ОБ УПРАВЛЕНИИ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ” КОНСТИТУЦИИ РЕСПУБЛИКИ  
АРМЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ ГРАЖДАНИНА  
САМВЕЛА ШУШАНЯНА**

г. Ереван

26 мая 2009г.

Конституционный Суд Республики Армения в составе Г. Арутюняна (председательствующий), К. Балаяна (докладчик), Г. Даниеляна, Ф. Тохяна, З. Гукасяна, Г. Назаряна, Р. Папаяна,

согласно пункту 1 статьи 100, пункту 6 статьи 101 Конституции РА, статьям 25, 38 и 69 Закона РА “О Конституционном Суде”,

рассмотрел в открытом судебном заседании по письменной процедуре дело “Об определении вопроса соответствия пункта 3 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” Конституции Республики Армения на основании заявления гражданина Самвела Шушаняна”.

Поводом к рассмотрению дела явилось зарегистрированное 24.03.2009г. в Конституционном Суде РА заявление гражданина С. Шушаняна.

Изучив сообщение докладчика по делу, письменные объяснения стороны-заявителя и стороны-ответчика, исследовав Закон и другие имеющиеся в деле документы, Конституционный Суд Республики Армения **УСТАНОВИЛ:**

1. Закон РА “Об управлении многоквартирным домом” принят Национальным Собранием РА 7 мая 2002 года, подписан Президентом Республики Армения 4 июня 2002 года и вступил в силу с 20 июня 2002 года.

Пункт 3 статьи 10 Закона устанавливает: “Все собственники строения, исходя из норм, утвержденных собранием собственников

строения в установленном настоящим Законом порядке, обязаны производить соответствующие платежи или выполнять требования обязательных норм своими силами и средствами”.

2. Процессуальная предыстория дела сводится к следующему. Кондоминиум “Кентрон” общины Кентрон города Еревана 11.07.2007г. представил в суд первой инстанции исковое заявление против заявителя с требованием о взыскании предусмотренной для исполнения обязательных норм суммы. Размер требуемой суммы был исчислен на основании решения внеочередного общего собрания кондоминиума “Кентрон” общины Кентрон от 28.08.03г. 2/2 о размерах платежей по обязательным нормам. Суд своим решением от 27 ноября 2007г. частично удовлетворил исковое заявление, применив пункт 3 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом”. Указанное решение было обжаловано заявителем в Апелляционном гражданском суде РА. Последний своим решением от 18.04.2008г. оставил в законной силе решение суда первой инстанции. Кассационная жалоба заявителя решением Кассационного Суда РА от 25.09.2008г. была возвращена.

3. Согласно заявителю, в оспариваемом положении Закона есть законодательный пробел, в результате чего возникла правовая неопределенность и антиконституционная практика его применения в правоприменительной практике.

Указанный законодательный пробел, согласно заявителю, прежде всего, состоит в том, что являющаяся предметом спора плата является элементом гражданско-правовых отношений, что означает, что для ее взыскания правовым основанием может являться соответствующий гражданско-правовой договор. Между тем оспариваемое положение не предусматривает возможности заключения подобного договора. Более того, эта плата взыскивается не с целью оплаты за уже выполненные работы, а до выполнения соответствующих работ.

Согласно заявителю, в оспариваемом положении отсутствует правовой механизм применения словосочетания “из норм, утвержденных собранием собственников строения в установленном настоящим Законом порядке”, так как статья 11 того же Закона, исчерпывающим образом перечисляя полномочия собрания собственников строения, не уполномочивает собрание утверждать эти нормы.

Заявитель также утверждает, что неопределенность оспариваемого положения также позволила правоприменителю воспринять вышеупомянутое словосочетание в оспариваемом положении как “размер платежа, направленного на исполнение обязательных норм”. Между тем статья 11 Закона, исчерпывающим образом устанавливающая полномочия собрания собственников, не уполномочило это собрание устанавливать размер платежа.

Согласно заявителю, в условиях противоречивого праворегулирования и правоприменительной практики, когда для собственников не определен ни орган, устанавливающий размер платежа, ни процедура взыскания такого платежа, формируется ситуация правовой неопределенности и непредвиденности, которая ставит под сомнение правомерность взыскания платежа, направленного на исполнение обязательных норм, создавая основания для неисполнения обязанности, предусмотренной законом.

4. Ответчик, анализируя обстоятельства дела, находит, что в случае оспариваемого положения не может быть речи о правовой неопределенности. Согласно ответчику, это положение следует как из содержания нормы, закрепленной в части 1 статьи 31 Конституции РФ, так и из логики нормы, закрепленной в части 1 статьи 194 Гражданского кодекса РФ. Собственник квартиры в многоквартирном доме в силу упомянутых статей уже обязан участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации общего имущества, а оспариваемая статья обеспечивает более подробное регулирование его участия. Ответчик подчеркивает, что закон дает возможность собственнику выполнять требования обязательных норм своими силами и средствами.

Согласно ответчику, законодательством четко установлено, в каких целях у собственников имущества общей долевой собственности может быть взыскана плата. В то же время тем же Законом установлен порядок, согласно которому собственник может своими силами и средствами произвести расходы по содержанию и эксплуатации общего имущества, впоследствии потребовав от других собственников компенсацию соответствующего размера.

Ответчик находит, что в словосочетании “из норм, утвержденных в установленном настоящим Законом порядке собственниками строения” в оспариваемом положении речь не об установлении обязательных норм

советом собственников строения, а об утверждении платежей, а словосочетание “исходя из норм, утвержденных в установленном настоящим Законом порядке” касается того обстоятельства, что согласно второму предложению части 2 статьи 10 того же Закона обязательные нормы устанавливаются Правительством РА. Следовательно, законодатель четко установил, что правомочие принятия обязательных норм предоставлено Правительству РА, что является справедливым подходом. Полномочие утверждения собственниками строения порядка и сроков платежей с целью исполнения обязательных норм также является предметом регулирования закона.

Ответчик заключает, что оспариваемое положение с точки зрения правовой определенности не вызывает проблемы конституционности, так как законодатель четко установил обязательство собственника участвовать в эксплуатации общего долевого имущества, правомочие установления обязательных норм предоставлено Правительству РА, утверждение порядка и сроков платежей, взыскиваемых для обязательных норм, является полномочием общего собрания собственников.

5. С целью оценки конституционности оспариваемого положения Конституционный Суд, прежде всего, считает необходимым раскрыть правовой характер и содержание платежа, направленного на исполнение обязательных норм, что, в свою очередь, обусловлено содержанием понятия “обязательная норма”.

Правовое содержание понятия “обязательная норма” раскрыто в пункте 1 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом”, согласно которому обязательные нормы – это те требования и обязательные мероприятия и работы по содержанию собственности, неосуществление которых может представлять непосредственную опасность для общей долевой собственности, жизни, здоровья собственников строения или других лиц, имущества лиц, окружающей среды. Причем, статья 10 полностью касается содержания общей долевой собственности. В обязательные нормы, служащие этой цели, согласно пункту 2 той же статьи включены противопожарные, санитарные, градостроительные мероприятия, мероприятия по коммунальному обслуживанию и другие. Согласно тому же пункту обязательные нормы устанавливаются Правительством Республики Армения.

Во исполнение указанного положения Закона Правительство РА 04.10.2007г. приняло постановление номер 1161-Н “Об установлении обязательных норм по содержанию общей долевой собственности многоквартирного дома”. Согласно последнему обязательные нормы включают такие подлежащие обязательному осуществлению организационные и технические комплексные мероприятия и работы минимального объема, неосуществление которых в срок может представлять непосредственную опасность для жизни, здоровья собственников строений или других лиц, имущества лиц, окружающей среды. Постановлением Правительства исчерпывающим образом установлены обязательные нормы содержания общей долевой собственности многоквартирного дома, требования, предъявляемые содержанию имущества общей долевой собственности многоквартирного дома, и предельные сроки осуществления ремонтных работ и профилактических мероприятий, направленных на их обеспечение.

Правительство этим своим Постановлением поручило также министру градостроительства РА в трехмесячный срок разработать и утвердить в рамках установленных этим постановлением норм по содержанию общей долевой собственности многоквартирного дома методические указания по расчету необходимых увеличенных расходов на мероприятия и работы, подлежащие обязательному исполнению. В ответ на затребованную Конституционным Судом информацию министр градостроительства РА письмом от 15.05.09г. сообщил, что работы по разработке данных указаний предусматривалось осуществить в рамках средств, выделенных министерству расходной программой государственного бюджета РА 2008г. “Разработка нормативно-технических документов”. Учитывая, что государственными бюджетами 2008-2009гг. в этом направлении не были предусмотрены меры, данные методические указания еще не разработаны. Согласно министру градостроительства, отсутствие методических указаний, однако, не препятствует установленному пунктом 1 статьи 22 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” осуществлению исключительного полномочия органа управления зданием по составлению сметы работ, предусмотренных для исполнения обязательных норм, и эти сметы могут стать указателем при расчете необходимых увеличенных расходов на мероприятия и работы, подлежащие обязательному осуществлению для

содержания многоквартирного дома, указания не будут содержать обязательных к исполнению поручений.

6. Фактором, обуславливающим характер и содержание являющегося предметом спора платежа, являются также процедура установления и взыскания упомянутых платежей, а также цель взыскания.

Статья 9 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” закрепляет обязанность каждого собственника общей долевой собственности пропорционально своей доле в собственности участвовать в выполнении требований обязательных норм, то есть в выполнении установленных Правительством РА мероприятий и работ, подлежащих обязательному осуществлению. Оспариваемое положение, закрепленное в пункте 3 статьи 10 Закона, устанавливает формы исполнения указанной обязанности собственников, то есть осуществление соответствующих платежей или выполнение требований обязательных норм своими силами и средствами. Пунктом 4 той же статьи установлен четкий критерий определения размера этого платежа: размер платежа для каждого собственника устанавливается исходя из размера его доли в долевой собственности здания.

Исходя из содержания понятия “обязательная норма” и целенаправленности взыскания платежей, являющихся предметом спора, Конституционный Суд констатирует, что эта плата является **формой пропорционального участия собственников в мероприятиях и работах, необходимых для содержания общей долевой собственности многоквартирного дома**. Причем, собственник свободен в вопросе выбора форм участия. Плата является альтернативной формой, заменяющей выполнение необходимых работ за свой счет и своими средствами.

7. Статья 11 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом”, исчерпывающим образом устанавливающая полномочия высшего органа управления общей долевой собственностью многоквартирного дома, то есть собрания собственников многоквартирного дома, в числе других, уполномочивает собрание выбирать форму управления и орган управления многоквартирным домом. В соответствии с этим полномочием статья 17 Закона устанавливает, что для управления общим долевым имуществом в **вопросах соблюдения обязательных норм** собственники

многоквартирного дома могут выбрать орган управления зданием. Собственники строений вправе самостоятельно выбирать вид органа управления общей долевой собственностью. Причем, в зданиях, имеющих до 4 собственников, обеспечение обязательных норм может осуществляться также посредством собрания. Согласно пункту 3 статьи 17 Закона управление общей долевой собственностью многоквартирного дома может осуществляться либо посредством юридического лица – кондоминиума, созданного собственниками строения, либо посредством доверительного управляющего (представительства), либо посредством аккредитованного управляющего. Управление многоквартирным домом может осуществляться также руководителем общины, так как во всех тех случаях, когда согласно переходным положениям Закона в 6-месячный срок со дня вступления закона в силу не формируется орган управления зданием, соответствующие полномочия органа управления зданием переходят к руководителю общины.

Требование пункта 3 статьи 18 Закона, чтобы **в решении о создании кондоминиума был отражен перечень работ, предусмотренных для исполнения обязательных норм.** Это же требование касается также доверенности, выдаваемой доверительному управляющему, или заключенному с ним договору, а также договору, заключенному с аккредитованным управляющим. Как в доверенности, выданной доверительному управляющему собственниками дома, или в заключенном между ними договоре, так и в договоре, заключенном между аккредитованным управляющим и собственниками, **должен быть отражен перечень работ, предусмотренных для исполнения обязательных норм** (пункт 3 статьи 19, пункт 3 статьи 20).

Сопоставительный анализ **обязательного требования включения перечня работ, предусмотренных для исполнения обязательных норм,** в документ, являющийся правовым основанием для формирования органа управления, создаваемого с основной целью обеспечения полномочия собственников дома выбирать орган управления, обеспечения обязательных норм в многоквартирных домах, свидетельствует, что собственники строения, формируя орган управления, включая в соответствующий документ, являющийся основанием для его формирования, перечень работ, предусмотренных для исполнения обязательных норм, тем самым, по существу, утверждают перечень работ, направленных на исполнение обязательных норм, необходимых для

данного многоквартирного дома. Согласно пункту 2 статьи 10 Закона обязательные нормы устанавливаются Правительством РА, между тем собственники каждого многоквартирного дома, учитывая особенности и потребности данного дома, определяют те конкретные работы, которые подлежат осуществлению в рамках установленных Правительством обязательных норм содержания общей долевой собственности многоквартирного дома с целью удовлетворения требований, предъявляемых содержанию имущества общей долевой собственности многоквартирного дома.

8. Как утверждает заявитель, правовая неопределенность в оспариваемом положении проявляется также в том, что не ясно, какой субъект правомочен решать размер платежей, являющихся предметом спора. Конституционный Суд констатирует, что характер и содержание этих платежей в определенной мере обуславливают особенности определения и установления платежей, направленных на исполнение обязательных норм.

Учитывая, что плата, являющаяся предметом спора, является формой пропорционального участия собственников в мероприятиях и работах, необходимых для содержания общей долевой собственности, размер платежа, производимого каждым собственником, – это та часть стоимости данного мероприятия или работы, которая пропорциональна доле данного собственника в долевой собственности. Следовательно, размер платежа обусловлен общей стоимостью данного мероприятия или работ.

Согласно соответствующему праворегулированию, размер платежей, направленных на исполнение обязательных норм, формируется в результате следующего процесса и следующего действия норм. Согласно подпункту “д” пункта 1 статьи 22 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” **орган управления зданием составляет и представляет на рассмотрение собственников строения смету работ, необходимых для исполнения обязательных норм.**

Согласно подпункту “е” пункта 4 статьи 14 Закона РА “О кондоминиуме” общее собрание кондоминиума утверждает годовой баланс кондоминиума. Согласно статье 27 того же Закона годовой баланс кондоминиума и годовой бюджет многоквартирного дома утверждаются на общем собрании на один год – с 1 января по 31 декабря – и в течение



года могут изменяться только решением общего собрания. При составлении и утверждении годового бюджета многоквартирного дома учитываются необходимость эксплуатации, обслуживания, содержания и ремонта общей собственности здания, а также задачи обеспечения деятельности кондоминиума.

В результате действия указанных норм сформировалась следующая правоприменительная практика. До выполнения работ, направленных на исполнение обязательных норм, орган управления многоквартирным домом составляет акт о работах, выполненных в здании за текущий год, затем – смету, и сметная сумма включается в годовой бюджет здания. Он рассматривается и утверждается на общем собрании. После утверждения бюджета его расходная часть делится между собственниками по размеру их доли в общей долевой собственности. Этот факт констатируется решением, принятым общим собранием кондоминиума. В нем устанавливается размер платежей, направленных на исполнение обязательных норм.

Как вышеупомянутое праворегулирование, так и сформировавшаяся на его основе правоприменительная практика свидетельствуют, что орган управления зданием не абстрактно определяет и устанавливает размер платежей, направленных на исполнение обязательных норм, но, исходя из определенных объективных предпосылок, в частности, из сметы уже предусмотренных работ, распределяет стоимость этих работ между собственниками в соответствии с установленным законом принципом.

Имея в виду, что пункт 4 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” устанавливает исходный принцип расчета размера платежа, что для каждой конкретной работы, предусмотренной для исполнения обязательных норм, составляется смета, и сметная сумма отдельных работ включается в утверждаемый общим собранием кондоминиума годовой бюджет здания, а также учитывая характер и содержание платежа, направленного на обеспечение осуществления этих мероприятий и работ, Конституционный Суд констатирует, что сопоставлением указанных факторов уже предопределяется размер платежа, являющегося предметом спора. То есть, с одной стороны, есть общий круг обязательных норм, установленных Правительством, и из этого круга собственники конкретного многоквартирного дома утверждают те, которые соответствуют особенностям и потребностям их здания, с другой стороны – для каждой конкретной работы, предусмотрен-

ренной для исполнения обязательных норм, составляется и представляется на рассмотрение собственников смета, сметные суммы включаются в годовой бюджет здания, и одновременно четко определен исходный принцип расчета размера участия собственников в этих мероприятиях и работах. Указанные факторы в их сопоставлении уже предполагают размер платежа, являющегося предметом спора.

Размер этих платежей, обусловленный характером платежей, направленных на исполнение обязательных норм, не может быть установлен абстрактно. Этот размер в каждом конкретном случае должен быть определен, исходя из сметы конкретных работ для конкретного многоквартирного дома. Отклонение от этой логики будет противоречить характеру и содержанию производимых собственниками платежей, как элементу гражданско-правовых отношений, направленных на исполнение обязательных норм.

Конституционный Суд также считает необходимым констатировать, что воля и согласие собственников проявляется в течение всего процесса обеспечения исполнения обязательных норм. Собственники выбирают орган управления зданием, они определяют круг тех мероприятий и работ, которые подлежат обязательному выполнению, собственники определяют порядок и сроки оплаты, и в конце концов, собственники свободны в выборе формы их участия в соблюдении обязательных норм: либо выплачивая соответствующую плату, либо лично выполняя соответствующую работу. А общему собранию собственников принадлежит **право решения любого вопроса** в области управления общей долевой собственностью многоквартирного дома, за исключением вопросов, которые Законом считаются исключительным полномочием органа управления (пункт 1 статьи 11).

Оценка определенности и предусматриваемости положения закона может быть дана только в случае рассмотрения данного положения во всем контексте праворегулирования. Конституционный Суд, рассматривая оспариваемое положение во всем контексте праворегулирования Закона РА “Об управлении многоквартирным домом”, находит, что оно удовлетворяет требованиям, предъявляемым определенности и предвиденности закона. В то же время включенное в оспариваемую часть 3 статьи 10 выражение “...исходя из норм, утвержденных собранием собственников строения в установленном настоящим Законом порядке,” нуждается в редакционном уточнении.

9. В то же время Конституционный Суд констатирует, что в законодательстве не была проявлена последовательность в вопросе использования понятий “обязательные платежи” и “платежи, направленные на исполнение обязательных норм”, в одном случае упоминая одну и ту же плату как обязательный платеж, в другом случае – как платеж, направленный на исполнение обязательных норм. Так, согласно части 2 статьи 9 Закона каждый собственник общей долевой собственности обязан пропорционально своей доле участвовать в расходов, уплате налогов, пошлин и других платежей, направленных на исполнение требований обязательных норм, а также в расходах на содержание и эксплуатацию имущества. В части 3 статьи 10 закреплено: “Все собственники строения, исходя из норм, утвержденных собранием собственников строения в установленном настоящим Законом порядке, обязаны производить соответствующие платежи или выполнять требования обязательных норм своими силами и средствами”. В пунктах о) и п) части 7 статьи 11 Закона как полномочия общего собрания собственников строений указаны установление порядка и сроков оплаты взимаемых у собственников строений обязательных платежей по линии обязательных норм и установление размера, порядка и сроков оплаты платежей, взимаемых у собственников строений помимо обязательных платежей. Согласно пункту а) части 2 статьи 15 Закона собственники строения обязаны производить установленные обязательные платежи, а также иные платежи, утвержденные в установленном Законом порядке.

Согласно статье 24 Закона РА “О кондоминиуме” члены кондоминиума обязаны в порядке, установленном законом и уставом кондоминиума, производить платежи, направленные на исполнение обязательных норм, и другие платежи.

Исходя из результатов рассмотрения дела и руководствуясь пунктом 1 статьи 100, пунктом 6 статьи 101, статьей 102 Конституции Республики Армения, статьями 1, 63, 64 и 69 Закона Республики Армения “О Конституционном Суде”, Конституционный Суд Республики Армения  
**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Пункт 3 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” соответствует Конституции Республики Армения в рамках правовых позиций, выраженных Конституционным Судом РА в настоящем Постановлении.

2. Согласно части второй статьи 102 Конституции Республики Армения настоящее Постановление окончательно и вступает в силу с момента провозглашения.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ**

**Г. АРУТЮНЯН**

26 мая 2009 года

ПКС-804

Перевод сделан издательско-переводческим отделом  
Конституционного Суда Республики Армения

