



Именем  
Российской Федерации

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» в связи с жалобой гражданина М.А.Стрельцова

город Санкт-Петербург

12 июля 2022 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова,

с участием полномочного представителя Совета Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации И.В.Рукавишниковой, полномочного представителя Президента Российской Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации А.В.Коновалова, представителя от Смоленской областной Думы – кандидата юридических наук А.А.Маганковой,

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, 74, 86, 96, 97 и 99

Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

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

Заслушав сообщение судьи-докладчика С.М.Казанцева, объяснения представителей сторон и выступления приглашенных в заседание представителей: от Министерства юстиции Российской Федерации – Д.С.Короткова, от Генерального прокурора Российской Федерации – В.В.Росинского, от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – О.В.Сперанского, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Согласно части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в эту программу при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения дома в эту программу.

В соответствии со статьей 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» (введена Законом Смоленской области от 30 июня 2016 года № 77-з) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в эту программу при ее актуализации, возникает по истечении трех лет начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем включения дома в эту программу.

1.1. Конституционность указанных норм оспаривает гражданин М.А.Стрельцов – собственник жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном в городе Смоленске. Квартира М.А.Стрельцова находится во второй секции, введенной в эксплуатацию 31 октября 2014 года (второй этап строительства). Первая секция введена в эксплуатацию (первый этап строительства) в 2011 году.

27 декабря 2013 года постановлением Администрации Смоленской области № 1145 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014–2043 годы. Названный дом включен в нее без указания на то, что к тому моменту была введена в эксплуатацию только его первая секция. Постановлением Администрации Смоленской области от 12 марта 2018 года № 124 в эту программу при ее актуализации внесены изменения, в том числе касающиеся этого дома, причем указаны даты ввода в эксплуатацию двух его секций: 2011 и 2014 годы.

В связи с тем что собственники помещений, расположенных в первой секции дома, не приняли в установленные законом сроки решение о способе формирования фонда капитального ремонта, Администрация города Смоленска постановлением от 27 октября 2014 года № 1913-адм включила дом в перечень домов, в отношении которых принято решение о

формировании фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений на счете регионального оператора – некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области». Фонд капитального ремонта общего имущества собственников помещений дома на основании их решения от 30 сентября 2019 года передан управляющей компании с последующим переводом денежных средств региональному оператору.

М.А.Стрельцов обратился в суд с иском к указанной некоммерческой организации и к управляющей компании о признании незаконными действий по начислению ему взносов на капитальный ремонт с даты включения первой секции дома в региональную программу капитального ремонта и о его освобождении как собственника помещения во второй секции от уплаты взносов.

Решением Ленинского районного суда города Смоленска от 23 июня 2020 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 22 сентября 2020 года, в иске отказано. Суды, основываясь в том числе на части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з, пришли к следующим выводам. Поскольку названный дом представляет собой единый объект недвижимого имущества с единым почтовым адресом, постольку – несмотря на наличие самостоятельных разрешений на ввод в эксплуатацию отдельных его секций – собственники квартир во второй секции обладают теми же правами и обязанностями, что и собственники квартир в первой секции. Таким образом, хотя дом и вводился в эксплуатацию поэтапно, обязанность по уплате взносов наступает с учетом даты включения дома в региональную программу капитального ремонта, а не даты ее актуализации (12 марта 2018 года) и включения в нее сведений о второй секции дома посредством указания года ввода этой секции в эксплуатацию. Кроме того, постановление Администрации города Смоленска о включении дома в соответствующий перечень на момент рассмотрения дела не оспорено и не

признано незаконным, а ответчики не определяют самостоятельно соответствующий список домов, и дата ввода дома в эксплуатацию установлена не ими.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2020 года акты нижестоящих судов оставлены без изменения. Судья Верховного Суда Российской Федерации определением от 18 февраля 2021 года отказал М.А.Стрельцову в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам этого суда, указав следующее. Включение дома в региональную программу капитального ремонта не требует в дальнейшем при изменении физических параметров объекта недвижимости повторного его внесения в эту программу. Указанный многоквартирный жилой дом вводился в эксплуатацию по секциям, всем блок-секциям присвоен единый почтовый адрес, следовательно, обязанность по уплате взносов у собственников помещений такого дома возникла с даты введения дома в эксплуатацию.

1.2. Заявитель просит признать оспариваемые нормы противоречащими статьям 2, 17 (часть 3), 18, 19 (часть 1), 55 (части 2 и 3) и 57 Конституции Российской Федерации. По его мнению, ввиду неопределенности понятия «многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию» и с учетом правоприменительной практики они лишают собственников помещений в секции дома, построенной во вторую очередь, права на освобождение от уплаты взносов на капитальный ремонт в течение первых трех лет, ставя их в худшее положение как плательщиков взносов по сравнению с собственниками помещений в ранее возведенной секции, чем нарушаются конституционные права.

Конституционный Суд Российской Федерации принимает к рассмотрению жалобу на нарушение конституционных прав и свобод нормативным актом, если придет к выводу, что имеются признаки их нарушения в результате применения этого акта в конкретном деле и неопределенность в вопросе о том, соответствует ли акт Конституции

Российской Федерации. Он принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, и лишь в отношении той части акта, конституционность которой подвергается сомнению. При этом он оценивает как буквальный смысл рассматриваемых положений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием, в том числе в решениях по конкретному делу, или сложившейся правоприменительной практикой, исходя из их места в системе норм, не будучи связанным основаниями и доводами, изложенными в жалобе (статьи 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»).

Жилищный кодекс Российской Федерации до внесения в него изменений Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ не содержал регулирования, обязывающего платить взносы на капитальный ремонт общего имущества во вновь возведенных зданиях, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенных в нее при ее актуализации. Часть 3 статьи 169 данного Кодекса предусматривала обязанность по уплате таких взносов лишь для собственников помещений в домах, изначально включенных в региональную программу, безотносительно к правовым последствиям ее ежегодной актуализации, установленной частью 5 его статьи 168.

Частью 5<sup>1</sup> статьи 170 данного Кодекса этот законодательный пробел устранен. Распространяя ее действие на новые здания, которые введены в эксплуатацию до ее вступления в силу, но не были включены в региональную программу при утверждении таковой (как в деле М.А.Стрельцова), и тем самым придавая этой норме ретроспективный эффект, судебная практика – основываясь на требованиях добросовестности, разумности и справедливости – восполняет отмеченный пробел, учитывая цели и место этой нормы в системе жилищного законодательства. Следовательно, хотя частью 5<sup>1</sup> статья 170 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена в 2015 году, а Закон Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з статьей 7<sup>1</sup> – в 2016 году, т.е. они вступили в силу после включения дома, где находится квартира М.А.Стрельцова, в региональную программу капитального ремонта

(в 2013 году) и после ввода в эксплуатацию его второй секции (в 2014 году), их применение судами в его деле не вызывает сомнений и они могут быть предметом конституционного нормоконтроля. Их ретроспективное действие в данной ситуации предполагается в том числе потому, что при поэтапной сдаче в эксплуатацию отдельных секций дома для определения момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт имеет значение не только утверждение, но и изменение – актуализация (в 2018 году) – региональной программы, в результате чего в ней указаны даты ввода в эксплуатацию обеих секций.

Статья 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з находится в нормативном единстве с частью 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, конкретизируя эту норму и устанавливая срок, по истечении которого у собственников помещений в доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в нее при ее актуализации, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, а также порядок его исчисления. Тем не менее они не устраняют неопределенность в части момента возникновения такой обязанности у собственников помещений в секциях дома, введенных в эксплуатацию в разное время. Вместе с тем – исходя из объяснимых правовых оснований – Конституционный Суд Российской Федерации полагает нужным оценивать конституционность этих законоположений во взаимосвязи с частью 3 статьи 169 данного Кодекса.

Таким образом, предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются часть 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статья 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» в той мере, в какой они во взаимосвязи с частью 3 статьи 169 названного Кодекса служат основанием для решения вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у

собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в региональной программе при актуализации таковой, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

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, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления (статья 8, часть 2; статья 18). Исходя из этого ее статья 35 (части 1–3) предписывает, что право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное его отчуждение для государственных нужд требует предварительного и равноценного возмещения.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, право собственности в пределах, очерченных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и несение бремени содержания имущества, в том числе в целях предотвращения вреда другим лицам. Регламентируя содержание права собственности и обеспечивая защиту прав и законных интересов других лиц, а также принадлежащих им благ посредством возложения на собственников дополнительных обременений, связанных с обладанием имуществом, законодатель должен учитывать его особенности (постановления от 31 мая 2005 года № 6-П, от 22 апреля 2011 года № 5-П и от 12 апреля 2016 года № 10-П; определения от 16 апреля 2009 года № 495-О-О, от 24 декабря 2012 года № 2353-О и др.).



Многоквартирные дома, в которых расположена значительная часть помещений, составляющих жилищный фонд, подвержены естественному износу, а значит, содержание таких домов предполагает в числе прочего непрерывный мониторинг их технического состояния, своевременное устранение неисправностей их конструктивных элементов. Поэтому Жилищный кодекс Российской Федерации, конкретизируя статью 40 (часть 2) Конституции Российской Федерации, возлагает на органы государственной власти и местного самоуправления обязанности по обеспечению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, по организации своевременного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования, а также по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю (пункты 6, 6<sup>1</sup> и 8 статьи 2).

Исполнение названных обязанностей предполагает, в частности, правовое регулирование организации капитального ремонта. Исходя из того, что Конституция Российской Федерации относит жилищное законодательство к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов (статья 72, пункт «к» части 1), и с учетом принципа самостоятельности бюджетов это регулирование осуществляется как на федеральном уровне – Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним федеральными законами и нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, так и на региональном уровне – законами субъектов Российской Федерации (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П).

3. В силу общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания имущества, ему принадлежащего (статья 210 ГК Российской Федерации), Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников помещений в

многоквартирном доме обязанность нести расходы на их содержание и участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 30 и часть 1 статьи 158). Такая обязанность появляется, как правило, с возникновением права собственности на помещение в многоквартирном доме (пункт 5 части 2 статьи 153 и часть 3 статьи 158 данного Кодекса). Вместе с тем собственники помещений – в силу таких объективных причин, как их многочисленность, сложность и разнообразие объектов, относящихся к общему имуществу, высокая стоимость капитального ремонта и связанная с этим затруднительность одномоментного сбора средств на его проведение, невозможность его проведения исключительно силами собственников, – несут расходы на капитальный ремонт в соответствии с установленным жилищным законодательством специальным регулированием.

Так, в Жилищном кодексе Российской Федерации установлены основные правила организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и порядок его финансирования (раздел IX, глава 15), в том числе способы и источники формирования фонда капитального ремонта за счет обязательных взносов собственников помещений, которые могут принять решение о формировании фонда на специальном счете либо на счете регионального оператора, создаваемого на основании нормативного акта субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 158, пункт 3 части 1 статьи 167, часть 1 статьи 169, части 1 и 3 статьи 170).

Собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (за исключением ряда случаев) в размере, установленном в соответствии с частью 8<sup>1</sup> статьи 156 данного Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере (часть 1 статьи 169 данного Кодекса). Согласно части 3 статьи 169 данного Кодекса обязанность по уплате взносов возникает

у собственников помещений по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации и составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, за исключением случая, предусмотренного частью 5<sup>1</sup> его статьи 170.

Часть 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации наделяет субъекты Российской Федерации полномочием предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме право на отсрочку исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт при соблюдении двух условий: первое – дом должен быть введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, второе – дом должен быть включен в региональную программу при ее актуализации. В таком случае обязанность по уплате взносов возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения дома в региональную программу.

Многие субъекты Российской Федерации существенно уменьшают этот срок. Например, часть 2<sup>2</sup> статьи 5 Закона Московской области от 1 июля 2013 года № 66/2013-ОЗ устанавливает этот срок равным шести месяцам, а в Москве обязанность по уплате взносов для собственников помещений в новостройках наступает через восемь месяцев (пункт 4.1(1) постановления Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 833-ПП). Но есть и такие регионы, например Новгородская область, которые предоставляют отсрочку в максимально разрешенном Жилищным кодексом Российской Федерации размере – пять лет (часть 2<sup>1</sup> статьи 4 Закона Новгородской области от 3 июля 2013 года № 291-ОЗ «О региональной системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новгородской области»). В Законе же Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з речь идет о трехлетней отсрочке (статья 7<sup>1</sup>).

Часть 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статья 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области от 31 октября 2013 года № 114-з, по сути, носят льготный характер, учитывают техническое и санитарное состояние новых, не подвергшихся износу зданий, способствуют привлечению инвестиций в жилищное строительство и имеют целью облегчить имущественное положение лиц, понесших расходы на строительство или покупку помещения в многоквартирном доме. Будучи направленными – в контексте статьи 40 (часть 2) Конституции Российской Федерации, обязывающей публичную власть поощрять жилищное строительство, – на создание благоприятных условий для осуществления гражданами права на жилище, они в то же время опираются на законы экономики, предопределяющие особенности регулирования отношений по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

3.1. Конституционный Суд Российской Федерации, исходя из технических, экономических, функциональных свойств многоквартирного дома и со ссылкой на пункты 6 и 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», рассматривал его как целостную объемную строительную систему, включающую в себя помещения (квартиры, нежилые помещения и помещения общего пользования), сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания или деятельности людей (постановления от 12 апреля 2016 года № 10-П, от 10 ноября 2016 года № 23-П, от 10 июля 2018 года № 30-П, от 20 декабря 2018 года № 46-П, от 27 апреля 2021 года № 16-П и от 28 декабря 2021 года № 55-П).

В законодательстве имеются и другие дефиниции. Часть 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ) определяет многоквартирный дом как здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1–3 части 1 статьи 36 данного Кодекса. Как следует из национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014

«Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утвержден для добровольного применения приказом Росстандарта от 11 июня 2014 года № 543-ст с датой введения в действие с 1 июля 2015 года), это оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные или пристроенные нежилые помещения, придомовая территория (земельный участок).

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет, в частности, выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, соответствие построенного объекта требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

Все эти дефиниции (как и оспариваемые в настоящем деле нормы) не отражают современных тенденций возведения многоквартирных домов, поэтапного их строительства, когда в конечном итоге дом образуется из введенных в эксплуатацию с определенным временным разрывом секций, каждая из которых функционально обособлена, идентифицируется отдельным кадастровым номером и имеет иные уникальные, свойственные объекту недвижимости характеристики. И если по буквальному смыслу

приведенной нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации под вводом дома в эксплуатацию *prima facie* следует понимать завершение строительства в полном объеме, всех его секций, то в некоторых случаях градостроительное законодательство и законодательство о регистрации недвижимости подразумевают, что под таким вводом можно понимать и ввод в эксплуатацию только первой секции дома (завершение первого этапа строительства).

Исходя из части 12 статьи 51, частей 3<sup>2</sup> и 3<sup>3</sup> статьи 52, частей 2<sup>1</sup> и 3<sup>5</sup> статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при наличии полученных застройщиком или техническим заказчиком разрешений объект капитального строительства может возводиться в несколько этапов. Согласно части 3<sup>5</sup> его статьи 55, если подается заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства, то необходимые для этого документы оформляются в части, относящейся к данному этапу, а в заявлении указываются сведения о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства. В таком случае дом включается в региональную программу капитального ремонта (при ее утверждении или актуализации) еще до возведения последующих его секций, поскольку, как правило, адрес дому присваивается после ввода в эксплуатацию первой его секции (завершения первого этапа строительства).

Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221) в действовавшей до 18 сентября 2020 года редакции допускали присвоение одного адреса нескольким объектам недвижимости (пункт 5), в ныне действующей редакции данного пункта к объектам адресации относится в том числе земельный участок, при присвоении адреса зданиям он должен соответствовать адресу земельного участка, в границах которого расположены здания (пункт 9). Таким образом, нескольким объектам недвижимости, которые именуется секциями одного многоквартирного дома, поэтапно возведенного застройщиком, в силу приведенного регулирования мог быть присвоен один адрес.

Наличие в составе многоквартирного дома нескольких секций (частей, зданий), имеющих общий адрес, но введенных в эксплуатацию в разное время, вызывает затруднения при определении момента, с которого у собственников помещений в разных секциях возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт на основании части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, что находит отражение в правоприменительной практике. Законодатели субъектов Российской Федерации, которым было поручено установить сроки возникновения названной обязанности, также не внесли ясности в этот вопрос.

Проблема обусловлена тем, что в качестве одного дома расценивается совокупность объектов, расположенных как на одном, так и на разных земельных участках и принятых в эксплуатацию в разное время с разными кадастровыми номерами. В результате дом становится юридической фикцией, что, впрочем, предопределено особенностями городского строительства и землепользования, но порождает неоднозначное толкование подлежащих применению норм.

Изучение судебной практики свидетельствует, что она не отличается устоявшимся единообразием в исследуемом вопросе. В одних случаях (как в деле М.А.Стрельцова) суды исходят из того, что дом, построенный в несколько этапов, все же представляет собой единый объект недвижимого имущества с единым почтовым адресом, а наличие самостоятельных разрешений на ввод в эксплуатацию для каждой его секции не означает, что для каждой определяется своя дата включения в региональную программу капитального ремонта. Поскольку для включения дома в региональную программу достаточно ввода в эксплуатацию лишь первой его секции, постольку если ее постройка завершена в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией и требованиями закона, то и отсрочка уплаты взносов на капитальный ремонт возникает для собственников помещений во всех секциях дома одновременно, независимо от даты ввода последующих секций в эксплуатацию (апелляционные определения Судебной коллегии по административным делам Верховного

Суда Российской Федерации от 18 сентября 2019 года № 59-АПА19-4 и от 9 октября 2019 года № 70-АПА19-4).

В других случаях, напротив, суды ориентируются на различные даты введения в эксплуатацию секций многоквартирного дома, определяя момент возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт дифференцированно в отношении собственников помещений в каждой из секций и предоставляя соответствующую льготу на основании части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации. Суды, стоящие на этой позиции, ссылаются на то, что каждая секция подлежит самостоятельной и автономной эксплуатации по целевому назначению аналогично целому дому и к правоотношениям по уплате взносов собственниками помещений в каждой такой секции подлежит применению названная норма и корреспондирующие ей положения региональных законов. Отсутствие же в законодательстве особого порядка, в котором в региональные программы капитального ремонта включались бы дома, вводимые в эксплуатацию по секциям в разные периоды, не должно накладывать на собственников помещений дополнительные обязанности по уплате излишних взносов. Иной подход, когда взносы начисляются всем собственникам помещений в доме независимо от даты создания его секций, ущемляет их права по сравнению с приобретателями квартир в домах, вводимых в эксплуатацию одним этапом, и не может быть признан допустимым, так как не отвечает конституционному принципу равенства (определения Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 января 2022 года № 88-2287/2022 и Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2020 года № 88-1721/2020).

3.2. Реализуя конституционные гарантии в жилищной сфере, законодатель располагает достаточно широкой свободой усмотрения при определении мер поощрения жилищного строительства, выборе критериев их дифференциации и при регламентации условий предоставления. Само по себе определение условий получения права на временное освобождение от уплаты взносов на капитальный ремонт не может рассматриваться как



нарушение конституционных прав и свобод. Как следует из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, высказанных в Постановлении от 1 февраля 2021 года № 3-П и других его решениях, введение, отмена, изменение порядка и условий предоставления льгот в жилищной сфере относятся к полномочиям законодателя и зависят от ряда социально-экономических факторов. При этом право на указанную льготу непосредственно из Конституции Российской Федерации не вытекает, а ее сохранение и реальное содержание зависят от экономических возможностей Российской Федерации и ее субъектов.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 12 апреля 2016 года № 10-П пришел к выводу, что взносы на капитальный ремонт в многоквартирных домах представляют собой в формально юридическом смысле обязательные платежи собственников помещений в таких домах, предусмотренные – в силу публичной значимости соответствующих отношений – Жилищным кодексом Российской Федерации в целях финансового обеспечения организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для поддержания их в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям.

Обязанность уплачивать взносы возложена частью 1 статьи 169 данного Кодекса на всех собственников помещений, за исключением случаев, предусмотренных другими его положениями, согласно которым от взносов, в частности, освобождаются собственники помещений в доме, если тот в установленном порядке признан аварийным и подлежащим сносу и если исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, занимаемого домом, и об изъятии каждого жилого помещения в доме (часть 2 статьи 169).

Другим частным случаем освобождения от уплаты взносов является включение нового дома в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, предусмотренное частью 5<sup>1</sup> статьи 170 данного Кодекса и находящейся с ней в нормативном единстве статьей 7<sup>1</sup> Закона Смоленской

области от 31 октября 2013 года № 114-з. Тем самым эти нормы освобождают от обязательных по своей природе платежей в отступление от принципов обязательности и равенства несения расходов на капитальный ремонт, и только законодатель, к чьей исключительной прерогативе относится их установление, вправе определять их основные параметры. Целесообразность же введения такого рода исключений не может быть предметом конституционной оценки, если при этом не нарушается принцип равенства, предполагающий в том числе равное обращение с лицами, находящимися в сходной ситуации.

Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации не раз отмечал, что без соблюдения общеправового критерия ясности и недвусмысленности нормы – вытекающего из закрепленных в статьях 1 (часть 1), 4 (часть 2) и 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства – невозможно ее единообразное понимание и применение. Неоднозначность, нечеткость и противоречивость правового регулирования препятствуют адекватному уяснению его содержания и ослабляют гарантии защиты конституционных прав и свобод. Самого по себе нарушения требований определенности может быть вполне достаточно для признания нормы противоречащей Конституции Российской Федерации (постановления от 20 декабря 2011 года № 29-П, от 2 июня 2015 года № 12-П, от 19 июля 2017 года № 22-П, от 16 марта 2018 года № 11-П и др.).

Оспариваемые в настоящем деле нормы порождают противоречивую правоприменительную практику, не позволяя гражданам в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности приобретенных прав и обязанностей. Причем ни одно из толкований их смысла в системе действующего законодательства само по себе – как возможная модель регулирования – в противоречие с Конституцией Российской Федерации не вступает. Это свидетельствует о неопределенности данных норм, которая может вести к их произвольному

применению, что противоречит принципам правовой определенности, равенства и справедливости.

Кроме того, такое понимание оспариваемых норм (во взаимосвязи с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации), которое нашло отражение в деле М.А.Стрельцова, может приводить к тому, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений во вновь введенной в эксплуатацию секции многоквартирного дома может появиться в более короткий, чем установленный законом субъекта Российской Федерации, срок, по истечении которого после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта возникает эта обязанность и который составляет не менее трех и не более восьми календарных месяцев.

Отмеченная неопределенность усугубляется и тем, что в законодательстве отсутствует ясное и недвусмысленное решение вопроса о том, одновременно ли все секции дома подлежат капитальному ремонту, особенно если они введены в эксплуатацию со значительным временным разрывом. Нет ответа и на вопрос о последствиях превышения годовичного срока, предусмотренного частью 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации для актуализации региональной программы капитального ремонта, в части внесения в нее после ввода в эксплуатацию (путем указания на его год) новой секции, что в период формирования практики работы с такими документами объясняется наличием в региональной программе данного дома, включенного туда на основании сдачи в эксплуатацию первой его секции. От введения в эксплуатацию первой секции многоквартирного дома и до возникновения согласно части 3 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в ней на практике может пройти меньший период, нежели с момента приемки следующих секций данного дома в эксплуатацию до истечения срока, предусмотренного в соответствии с частью 5<sup>1</sup> его статьи 170 законом субъекта Российской Федерации. Что не исключает

ситуации, когда собственники помещений в ранее введенной в эксплуатацию секции дома окажутся, наоборот, в худшем положении по сравнению с собственниками помещений его позднее возведенных секций.

4. Таким образом, часть 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статья 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» в системе действующего законодательства, в том числе во взаимосвязи с частью 3 статьи 169 данного Кодекса, в силу своей неопределенности, порождающей на практике возможность различного толкования, не обеспечивают на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции, и не соответствуют Конституции Российской Федерации, ее статьям 1 (часть 1), 4 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2), 40 (части 1 и 2) и 55 (часть 3).

Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – принять меры к устранению неопределенности нормативного содержания части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в вопросе о том, с какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной

в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта либо ее актуализации, притом что дом включен в нее ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации надлежит – с учетом предписаний Конституции Российской Федерации и правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – обеспечить соответствие федеральному законодательству, принятому во исполнение настоящего Постановления, нормативных актов субъектов Российской Федерации, в том числе законодательству Смоленской области – статьи 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

Конституционный Суд Российской Федерации, воздерживаясь от определения в настоящем Постановлении условий возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома в указанном случае, которые могли бы применяться до внесения соответствующих изменений в правовое регулирование, полагает возможным установить, что настоящее Постановление не может быть основанием для того, чтобы обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт в принципе не возникла, и не может быть основанием для принятия решений о возникновении этой обязанности ранее истечения срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, если относительно многоквартирного дома (его секции) применение предусмотренной соответствующими нормами преференции уже признано правомерным. Равно как настоящее Постановление не может быть основанием для отказа собственников помещений в доме (его секции) от уплаты взносов без

подтверждающего право на такой отказ решения уполномоченного органа или суда.

При этом, руководствуясь пунктом 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации полагает необходимым определить следующие особенности исполнения настоящего Постановления:

после установления нового правового регулирования лицам, которые, если бы оно действовало на дату принятия настоящего Постановления, были бы освобождены на соответствующий срок от уплаты взносов на капитальный ремонт, но тем не менее уплачивали их, на такой же срок предусматривается освобождение от уплаты взносов (уплата ими взносов приостанавливается);

правовое регулирование, установленное в соответствии с настоящим Постановлением в федеральном законе, должно содержать правила, позволяющие применять его с обратной силой, чтобы обеспечить указанное приостановление уплаты взносов на капитальный ремонт, по крайней мере с даты вступления настоящего Постановления в силу;

пересмотр дела М.А.Стрельцова производится на основе нового правового регулирования, но безотносительно к тому, как им будет решен вопрос об обратной силе, и без ограничения указанной датой.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 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 часть 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,

расположенных на территории Смоленской области» не соответствующими статьям 1 (часть 1), 4 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2), 40 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего законодательства, в том числе во взаимосвязи с частью 3 статьи 169 данного Кодекса, в силу своей неопределенности, порождающей на практике возможность различного истолкования, не обеспечивают на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

2. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – принять меры к устранению неопределенности нормативного содержания части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в вопросе о том, с какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта либо ее актуализации, притом что дом включен в нее ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации надлежит – с учетом предписаний Конституции Российской Федерации и правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – обеспечить соответствие федеральному законодательству, принятому во исполнение настоящего

Постановления, нормативных актов субъектов Российской Федерации, в том числе законодателью Смоленской области – статьи 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

До внесения необходимых изменений в правовое регулирование настоящее Постановление не может быть основанием для того, чтобы обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после того, как дом был включен в региональную программу капитального ремонта исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции, в принципе не возникала либо без решения уполномоченного органа или суда прекращалась (приостанавливалась).

3. Правоприменительные решения, вынесенные по делу гражданина Стрельцова Михаила Александровича, в той мере, в какой они основаны на положениях части 5<sup>1</sup> статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7<sup>1</sup> Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области», подлежат пересмотру после внесения в действующее правовое регулирование необходимых изменений во исполнение настоящего Постановления.

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

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



информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и в официальных изданиях органов государственной власти Смоленской области.

№ 30-П



Конституционный Суд  
Российской Федерации