



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по запросу группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности положения статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации

город Санкт-Петербург

12 марта 2019 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

заслушав заключение судьи С.П.Маврина, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предварительное изучение запроса группы депутатов Государственной Думы,

у с т а н о в и л :

1. Группа депутатов Государственной Думы оспаривает конституционность статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, а фактически положения ее части 1, согласно которому в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии,

что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями данной статьи проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (бывший наймодатель).

Как отмечается в запросе, закрепленное оспариваемым законоположением условие о проведении бывшим наймодателем капитального ремонта в многоквартирном доме, в котором требовалось проведение такого ремонта лишь на дату приватизации первого жилого помещения, исключает обязанность государства проводить капитальный ремонт, если он потребовался на момент приватизации второго и последующих жилых помещений, что не только приводит к уменьшению объема публично-правовых обязательств, установленных статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», но и порождает неравенство между гражданами – собственниками, приватизировавшими жилые помещения в домах, включенных в перспективные и (или) годовые планы капитального ремонта жилищного фонда до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме, и гражданами – собственниками, приватизировавшими жилые помещения в домах, включенных в перспективные и (или) годовые планы капитального ремонта жилищного фонда после даты приватизации первого жилого помещения в таком доме.

Кроме того, заявители указывают, что до внесения в статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» изменений Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ обязанность бывших наймодателей производить капитальный ремонт дома не была обусловлена нуждаемостью дома в таком ремонте только до даты приватизации первого жилого помещения в нем. При этом из буквального толкования данного законоположения следовало, что соответствующие публично-правовые обязательства возникли не в отношении многоквартирного дома, а в отношении каждого гражданина, который имел право пользования жилым помещением на условиях социального найма, притом что на момент приватизации такого жилого помещения дом требовал проведения капитального ремонта. Между тем предусмотренный действующим законодательством механизм проведения капитального ремонта, одинаково применимый как для граждан, приватизировавших жилые помещения в многоквартирных домах, так и прочих собственников помещений и состоящий в том, что после утверждения региональной программы капитального ремонта все собственники включенных в нее домов несут расходы на оплату взносов на капитальный ремонт, с учетом оспариваемого регулирования предполагает освобождение публично-правовых образований от обязательств по проведению капитального ремонта многоквартирных домов перед лицами, приватизировавшими жилые помещения в тех домах, которые нуждаются в таком ремонте, но не требовали его проведения на момент приватизации первого расположенного в них жилого помещения.

В связи с этим заявители просят признать статью 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 1, 2, 7, 19 (части 1 и 2) и 55, в части положений, допускающих уменьшение объема публично-правовых обязательств в отношении граждан, приватизировавших жилые помещения в многоквартирных домах, требовавших капитального ремонта на момент приватизации расположенных в них жилых помещений.

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 человека и гражданина, которые обеспечиваются правосудием, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, а также местного самоуправления (статья 8, часть 2; статья 18). Исходя из этого статья 35 Конституции Российской Федерации предписывает, что право частной собственности охраняется законом (часть 1); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2).

При осуществлении на основании статьи 71 (пункты «в», «о») Конституции Российской Федерации правового регулирования права собственности и связанных с ним отношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом федеральному законодателю надлежит руководствоваться фундаментальными принципами верховенства права и юридического равенства, в силу которых вмешательство государства в эти отношения не должно быть произвольным и нарушать равновесие между требованиями интересов общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности, что предполагает разумную соразмерность между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы обеспечивался баланс конституционно защищаемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16 июля 2008 года № 9-П, от 31 января 2011 года № 1-П и др.).

Действуя в рамках предоставленных ему Конституцией Российской Федерации дискреционных полномочий, федеральный законодатель должен иметь в виду и вытекающее из взаимосвязанных положений статей 7 (часть 1), 8 (часть 2) и 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с

правами и свободами других лиц, в силу которого собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы третьих лиц. Тем самым, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, право собственности в пределах, определенных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и несение бремени содержания принадлежащего ему имущества (постановления от 31 мая 2005 года № 6-П и от 22 апреля 2011 года № 5-П; определения от 16 апреля 2009 года № 495-О-О, от 24 декабря 2012 года № 2353-О и др.).

Правило о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, закреплено в статье 210 ГК Российской Федерации и является базовым для дальнейшего законодательного и договорного регулирования обязанностей собственника. По смыслу данного законоположения переход права собственности на имущество от одного лица к другому, по общему правилу, предполагает и переход к новому собственнику бремени содержания этого имущества; возложение же бремени содержания имущества на лиц, не являющихся его собственниками (в том числе на бывших собственников), – в порядке исключения из общего правила – возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.

При отчуждении собственником своего имущества другому лицу (лицам) на основании договора (включая передачу имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации) требования к состоянию (качественным характеристикам) указанного имущества определяются законом и (или) условиями такого договора, в том числе с учетом возможности последующего использования отчуждаемого имущества по назначению. Исходя из этого недостатки и (или) определенная степень

износа отчуждаемого имущества – при наличии согласованного волеизъявления сторон соответствующего договора – сами по себе не препятствуют его отчуждению, однако, как правило, и не являются основанием для сохранения за прежним собственником такого имущества обязанности по его содержанию.

3. Осуществляя регулирование и защиту прав и свобод человека и гражданина (статья 71, пункт «в», Конституции Российской Федерации) и исходя из того, что экономической основой любого демократического правового государства являются частная собственность и рынок, федеральный законодатель в период перехода к рыночной экономике должен был определить правовые начала преобразования отношений собственности. В жилищной сфере такое преобразование реализовывалось за счет всемерного роста частного жилищного фонда, который, согласно Закону Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), пополнялся в первую очередь путем приватизации в установленном порядке жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов (часть первая статьи 19).

Основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации были определены Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», целью которого, как следует из его преамбулы, стало создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Определяя приватизацию жилья как бесплатную передачу в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (статья 1 в первоначальной редакции), названный Закон

Российской Федерации не установил ограничений на приватизацию жилых помещений в многоквартирных домах, требующих проведения капитального ремонта, тем самым обеспечивая интересы большинства проживающих в таких домах граждан, уровень дохода которых не позволял самостоятельно приобрести жилье в собственность иначе как путем приватизации занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

Само по себе право граждан на однократное приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения, гарантируемое статьей 11 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», представляет собой субъективное право конкретного физического лица, фактически занимающего на правах нанимателя жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде, приобретается гражданином в силу закона и является производным от его статуса нанимателя жилого помещения (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15 июня 2006 года № 6-П). Реализация данного субъективного права осуществляется путем заключения договора о передаче жилого помещения в собственность между органом государственной власти или органом местного самоуправления поселения, предприятием, учреждением, с одной стороны, и гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством, с другой стороны (часть первая статьи 7 названного Закона Российской Федерации). При этом, учитывая, что переход права собственности на жилое помещение влечет за собой и переход бремени его содержания, добровольное волеизъявление гражданина на безвозмездное приобретение жилого помещения по соглашению с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом или организацией) предполагает осознание гражданином своей готовности самостоятельно нести расходы, необходимые для содержания приобретаемого объекта, в том числе с учетом его технического состояния.

Между тем при установлении порядка осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации законодатель принимал во внимание реальное техническое состояние указанного жилищного фонда и в первоначальной редакции статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрел, что приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта, а при согласии граждан за произведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация. В последующем, исходя из принципов социального государства и поддержания доверия граждан к действиям публичной власти, а также обеспечения их интересов при приватизации жилых помещений, в приведенное законоположение были внесены изменения: в частности, Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4199-1 за наймодателями подлежащих приватизации жилых помещений, расположенных в домах, требующих капитального ремонта, была сохранена обязанность производить такой ремонт в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, а Федеральным законом от 20 мая 2002 года № 55-ФЗ было уточнено, что данная обязанность сохраняется за бывшим наймодателем.

Как ранее указывал Конституционный Суд Российской Федерации, статья 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», обязывающая прежних наймодателей жилых помещений (коиными, как правило, выступали публично-правовые образования) надлежащим образом исполнять публичную по своей правовой природе обязанность по проведению капитального ремонта нуждающихся в нем многоквартирных домов, представляет собой дополнительную гарантию права на приватизацию для граждан, занимающих жилые помещения в домах, требующих капитального ремонта, и направлена на защиту имущественных и

жилищных прав таких граждан, причем сфера ее действия распространяется на всех без исключения бывших наймодателей подлежащих приватизации жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, безотносительно к тому, в чьей собственности – государственных или муниципальных образований – эти помещения находились прежде; обязанность же по производству последующих капитальных ремонтов ложится на собственников жилых помещений, в том числе на граждан, приватизировавших жилые помещения (Постановление от 12 апреля 2016 года № 10-П; определения от 19 октября 2010 года № 1334-О-О, от 14 июля 2011 года № 886-О-О и от 1 марта 2012 года № 389-О-О).

Таким образом, сохранение за бывшими наймодателями жилых помещений в многоквартирных домах государственного и муниципального жилищных фондов обязанности по проведению капитального ремонта этих домов является предусмотренным законом исключением из общего правила о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества, а потому определение конкретного механизма исполнения данной обязанности, в том числе порядка и условий проведения капитального ремонта таких жилых домов, также относится к дискреции законодателя.

4. Законодательное определение механизма исполнения бывшими наймодателями жилых помещений в многоквартирных домах государственного и муниципального жилищных фондов обязанности по проведению капитального ремонта нуждавшихся в нем домов было обусловлено реализацией предписаний, содержащихся в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П, которым федеральному законодателю было поручено установить такого рода механизм, согласованный с закрепленным Жилищным кодексом Российской Федерации порядком проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (пункт 1 резолютивной части).

Исходя из этого Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации был дополнен статьей 190¹, устанавливающей особенности организации капитального ремонта

многоквартирных домов, в которых требовалось проведение такого ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, а в статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» было внесено уточнение в виде отсылки к жилищному законодательству Российской Федерации в части установления порядка проведения капитального ремонта указанных многоквартирных домов бывшим наймодателем.

4.1. Как следует из части 1 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, возложение обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (т.е. на бывшего наймодателя), возможно лишь в том случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.

При установлении соответствующего правового регулирования федеральный законодатель исходил прежде всего из того, что с момента приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме, относящемся к государственному или муниципальному жилищному фонду,

происходит преобразование отношений собственности – этот дом (здание в целом) утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в государственной или муниципальной собственности, а в отношении общего имущества такого многоквартирного дома, в том числе общих нежилых помещений, несущих конструкций дома, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, возникает общая долевая собственность, участниками которой становятся соответствующее публично-правовое образование и гражданин, приватизировавший жилое помещение (пункт 4 статьи 244 и пункт 1 статьи 290 ГК Российской Федерации, часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Поскольку участники общей долевой собственности обязаны соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по этому имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК Российской Федерации), несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (фактически – здания и его конструктивных элементов) для каждого из собственников помещений в этом доме составляет не просто неотъемлемую часть бремени содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 этого же Кодекса), но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П, от 29 января 2018 года № 5-П и от 25 февраля 2019 года № 12-П).

В силу общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и

участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 39, часть 1 статьи 158); при этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, а соответствующая доля собственника помещения в многоквартирном доме, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39).

Правовой режим общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, равно как и обязанность ее участников нести расходы на содержание такого имущества были законодательно установлены и до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

В частности, Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в первоначальной редакции предусматривал, что собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома (часть вторая статьи 3); обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда за счет средств их собственников (статья 21); собственники жилых помещений в частично приватизированных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме (часть вторая статьи 24).

Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» также устанавливал общую долевую собственность на общее имущество кондоминиума, при этом к такому общему имуществу были отнесены предназначенные для обслуживания более одного домовладельца

межквартирные лестничные клетки, лестницы; лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, крыши, технические этажи и подвалы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования (части первая и вторая статьи 8 в редакции Федерального закона от 21 апреля 1997 года № 68-ФЗ).

Кроме того, нормы о принадлежности собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, доли в праве собственности на общее имущество дома были закреплены в первоначальной и сохраняются в действующей редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 289, пункт 1 статьи 290).

Таким образом, с момента приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме, относящемся к государственному или муниципальному жилищному фонду, соответствующее публично-правовое образование перестает единолично нести бремя содержания такого многоквартирного дома в целом – последующие расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме ложатся на него лишь соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, а у гражданина, приватизировавшего жилое помещение, возникает аналогичная обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему жилого помещения.

4.2. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации участие собственника помещения в многоквартирном доме в расходах на содержание общего имущества в таком доме осуществляется путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, включающей в себя

плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт (пункты 1 и 2 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 169).

До вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которым были введены специальные нормы об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а взнос на капитальный ремонт, подлежащий внесению собственником помещения в многоквартирном доме, был выделен в качестве самостоятельной составляющей в структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги, обязанность собственника жилого помещения в многоквартирном доме, связанная с несением расходов по содержанию общего имущества, также сводилась к внесению соответствующих платежей в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в первоначальной редакции) либо оплаты жилья (часть первая статьи 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» в первоначальной редакции; пункт 3 постановления Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 года № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» (утратило силу в связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 30 августа 2004 года № 444 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг»); пункт 3 Правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 года № 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» (утратили силу в связи с изданием постановления

Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»).

Вместе с тем, как ранее указывал Конституционный Суд Российской Федерации, федеральный законодатель, вводя общую обязанность собственников помещений в многоквартирных домах уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в таких домах, не мог не учитывать положения Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в том числе его статьи 16, сохраняющей за бывшими наймодателями жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, ранее относящихся к государственному или муниципальному жилищному фонду, обязанности по проведению капитального ремонта этих домов. В то же время положение части 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, не затрагивая порядок исполнения бывшим наймодателем обязанности по производству капитального ремонта многоквартирных домов, по своему буквальному смыслу не освобождает собственников приватизированных жилых помещений в многоквартирных домах, в отношении которых у бывшего наймодателя сохраняется указанная обязанность, от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таких домах в целях финансирования проведения последующих капитальных ремонтов. Это означает, что сам по себе факт непроведения капитального ремонта многоквартирного дома бывшим наймодателем не может являться основанием для уклонения собственников расположенных в нем помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в данном доме. При этом публично-правовые образования, в собственности которых находятся одно или несколько помещений в многоквартирном доме, также обязаны уплачивать эти взносы вне зависимости от исполнения ими ранее своей обязанности как наймодателей по проведению капитального ремонта данного дома. Такой

подход согласуется с принципами социальной солидарности и равенства, которые применительно к отношениям, связанным с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предполагают совместное и равное участие всех собственников помещений в этих домах в создании финансовой основы для обеспечения их поддержания в надлежащем санитарном и техническом состоянии и выступают тем самым в качестве необходимого условия устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (Постановление от 12 апреля 2016 года № 10-П).

Исходя из приведенных правовых позиций и принимая во внимание, что процесс приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, начавшийся в 90-е годы, продолжается в настоящее время и не ограничен каким-либо сроком, естественный износ многоквартирных домов не приостанавливается и не прекращается, а необходимость проведения тех или иных работ по капитальному ремонту общего имущества таких домов с учетом нормативных сроков эксплуатации их отдельных конструктивных элементов, как правило, возникает неоднократно, сохранение за бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, ранее относящихся к государственному или муниципальному жилищному фонду, – притом что собственники приватизированных жилых помещений в таких домах не освобождаются от несения расходов на содержание общего имущества, включая уплату взносов на капитальный ремонт (часть 4 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации), – не должно трактоваться как возложение на него обязанности по производству капитальных ремонтов, потребность в которых будет возникать вплоть до завершения приватизации всех помещений в конкретном доме. Иное приводило бы к неправомерному перераспределению между публично-правовыми образованиями и иными собственниками помещений в одном и том же многоквартирном доме бремени содержания принадлежащего им общего имущества, т.е. – в

нарушение баланса публичных и частных интересов, а также конституционных принципов равенства, справедливости и соразмерности – фактически означало бы возложение на бывшего наймодателя обязанности содержать в том числе чужое имущество.

4.3. Поскольку проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предполагает финансовое обеспечение соответствующих расходов за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета, законодательное определение механизма реализации соответствующей обязанности бывшего наймодателя предполагает соблюдение принципов правовой определенности, реальности публично-правовых обязательств и целевого использования бюджетных средств. Руководствуясь указанными принципами, а также учитывая переход в частную собственность граждан в порядке приватизации значительного числа жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах государственного и муниципального жилищных фондов, и бессрочный характер самой приватизации, федеральный законодатель связал данную обязанность, в частности, с таким условием, как нуждаемость многоквартирного дома в проведении капитального ремонта до даты приватизации первого жилого помещения в нем, что подтверждается включением этого многоквартирного дома в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату (часть 1 статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

Подобный подход, основанный на разграничении публичной по своей правовой природе обязанности бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта нуждающихся в нем многоквартирных домов и возлагаемого на собственников помещений в таких домах бремени содержания принадлежащего им общего имущества, позволяет определить объем бюджетных средств, необходимых для финансирования оказания

услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

4.4. Учитывая, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предполагает устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества (включая отдельные элементы строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома), в том числе их восстановление или замену, и результатами его проведения являются не только поддержание многоквартирного дома в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям, но и улучшение эксплуатационных характеристик как здания в целом, так и всех расположенных в нем помещений, а значит, увеличение их рыночной стоимости, исполнение бывшим наймодателем публичной обязанности по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, нуждавшегося в таком ремонте на дату приватизации первого расположенного в нем жилого помещения, отвечает интересам всех собственников помещений данного дома, что в полной мере согласуется с конституционным принципом равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации). При этом сама по себе публичная обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта многоквартирного дома не может рассматриваться как вновь возникающая по отношению к каждому новому собственнику всякий раз при приватизации отдельного жилого помещения в многоквартирном доме, нуждающемся в таком ремонте на момент приватизации соответствующего жилого помещения.

Возложение же на бывшего наймодателя обязанности по проведению капитальных ремонтов многоквартирного дома, потребность в которых будет возникать на момент приватизации каждого последующего помещения в таком доме, повлечет за собой неосновательное обогащение собственников тех помещений, при приватизации которых нуждаемость дома в работах по капитальному ремонту отсутствовала.

5. Таким образом, оспариваемое заявителями положение статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, не отменяя предусмотренную статьей 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» обязанность бывших наймодателей жилых помещений в многоквартирных домах по проведению капитального ремонта нуждающихся в нем домов, является элементом правового механизма исполнения данной обязанности и не может рассматриваться как нарушающее конституционные права граждан, приватизировавших жилые помещения в многоквартирных домах, не требовавших капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения и включенных в перспективные и (или) годовые планы капитального ремонта жилищного фонда после указанной даты.

Поскольку в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации оспариваемого заявителями положения статьи 190¹ Жилищного кодекса Российской Федерации отсутствует неопределенность, наличие которой могло бы дать основание к рассмотрению дела в Конституционном Суде Российской Федерации, запрос группы депутатов Государственной Думы, как не отвечающий критерию допустимости такого рода обращений в Конституционный Суд Российской Федерации, установленному Федеральным конституционным законом «О Конституционном Суде Российской Федерации», не подлежит дальнейшему рассмотрению Конституционным Судом Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Признать запрос группы депутатов Государственной Думы не подлежащим дальнейшему рассмотрению в заседании Конституционного Суда Российской Федерации, поскольку для разрешения поставленного

заявителями вопроса не требуется вынесение предусмотренного статьей 71 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» итогового решения в виде постановления.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данному запросу окончательно и обжалованию не подлежит.

3. Настоящее Определение подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д.Зорькин

№ 577-О