

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Юридический институт
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ (Г.С. Демидова)
_____ 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ДОГОВОРЫ В СФЕРЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

ЮУрГУ – 40.03.01. 2017.476 Ю

Научный руководитель выпускной
квалификационной работы
доцент, к. ю. н.

_____ (Т.А. Береговая)
_____ 2017 г.

Автор выпускной квалификационной
работы

студент группы Ю-476
_____ (В.А. Трухина)
_____ 2017 г.

Нормоконтролер
доцент, к.ю.н.

_____ (А.А. Алексеев)
_____ 2017 г.

АННОТАЦИЯ

Трухина В.А. «Договоры в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг в многоквартирных домах».
ЮУрГУ, Ю – 476, 90 с., библиограф.
список – 87 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью анализа договоров заключаемых в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг в многоквартирных домах.

Для достижения поставленной цели проанализированы нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, складывающиеся при заключении договоров; так же на основе теоретических разработок ученых было исследовано понятие «управление многоквартирными домами» как экономической и правовой категории; выполнен сравнительный анализ выбора способа управления многоквартирным домом и изучены такие вопросы, как преимущества и недостатки способов управления.

Рассмотрена структура жилищных и коммунальных услуг, исследованы отдельные виды договоров на предоставление жилищных и коммунальных услуг, и изучена судебная практика и гражданско-правовая ответственность за нарушение договорных условий.

Результаты исследования могут найти применение в работе юристов и специалистов в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг при управлении многоквартирным домом и юридических компаний, специализирующихся по спорам в жилищно-коммунальной сфере.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
Глава 1. СУЩНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
1.1. Особенности правоотношения по управлению многоквартирным домом.....	9
1.2. Способы управления многоквартирным домом.....	17
Глава 2. КЛАССИФИКАЦИЯ И ВИДЫ ДОГОВОРОВ В СФЕРЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	
2.1. Понятие и структура жилищных и коммунальных услуг.....	30
2.2. Классификация и характеристика отдельных видов договоров.....	45
2.3. Особенности договорных отношений в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	77
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	81

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальная сфера – это многоотраслевой комплекс, в котором пересекаются все социально-экономические и организационно-технические вопросы, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием населения. Рынок жилищно-коммунальных услуг достаточно сложен. В роли продавцов на рынке жилищно-коммунальных услуг выступают частные, государственные или муниципальные компании, большинство из которых представляют собой естественные монополии.

На протяжении многих лет в России жилищно-коммунальным хозяйством в многоквартирных домах управляли жилищно-эксплуатационные конторы, деятельность которых регулировалась Типовым положением об управлении домами исполкома местного Совета депутатов трудящихся¹.

Введенный в действие в 2005 году Жилищный кодекс Российской Федерации внес в порядок эксплуатации и управления жилищно-коммунальным хозяйством существенные корректировки, в рамках которых владельцам недвижимого имущества были предложены формы управления многоквартирным домом.

Актуальность темы исследования определяется необходимостью создания эффективного механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством, который является базой для производства жизнеобеспечивающих услуг. Жилищно-коммунальные услуги являются одним из наиболее социально-значимых экономических благ, от количества и качества которых в значительной мере зависит уровень благосостояния граждан любой страны².

¹ Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР «Типовое положение об управлении домами (жилищно-эксплуатационной конторе, жилищной конторе) исполкома местного совета депутатов трудящихся» от 8 июля 1963 г. № 204 // Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве. – М.: «Юридическая литература», – 1972. – том 1 (утратил силу)

² Захарова Е.В. Жилищно-коммунальные услуги как общественное благо: особенности реализации в Российской экономике: автореферат ... канд. эк. наук. – М., 2009. – С. 17.

Теоретической основой квалификационной работы являются научные труды отечественных специалистов по проблемам развития жилищно-коммунальной сферы, таких как И.Ю. Жилина, К.Н. Савина, Р.Ж. Сираждинова, Д.А. Слесарева, Д.Е. Беляева, А.Б. Борисова, А.В. Ермишина, А.В. Кочинева, И.В. Рыжова, Н.А. Волгина, В.И. Бобкова, Е.Н. Жильцова, В.И. Левашова, и других. Теоретические основы развития видов услуг исследовались А.Л. Гапоненко, Е.В. Егоровым, В.Н. Казаковым и другими. В целом, несмотря на значительное количество научных публикаций в данной области, следует отметить, что большинство из них носит конкретно-прикладной характер. Кроме того, труды многих из названных ученых создавались достаточно давно, базировались на действовавшей в то время нормативной базе, а потому некоторые их положения требуют пересмотра с современных позиций¹.

Проведенный анализ показывает, что проблемы оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, ориентированной на интересы населения отражены в специальной литературе недостаточно.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, возникающие в связи реализацией полномочий в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

В предмет исследования входят договорные отношения между ресурсоснабжающими организациями и потребителями, регулируемые гражданским законодательством, и практика их применения

Целью проведенного в выпускной квалификационной работе исследования является поиск оптимальных путей повышения эффективности правового регулирования отношений, возникающих в сфере заключения договоров по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и выработка на этой основе практических рекомендаций по совершенствованию жилищного законодательства.

Достижение названной цели потребовало решения следующих задач:

- комплексного анализа действующего жилищного законодательства;

¹ См. Иванов А.Р. Реструктуризация сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: автореферат ... канд. эк. наук. – М., 2012. – С. 10.

- исследование правоотношений при управлении многоквартирным домом;
- выявление достоинств и недостатков различных способов управления многоквартирным домом;
- изучения деятельности по предоставлению жилищных и коммунальных услуг при управлении многоквартирным домом;
- выявления недостатков и пробелов в регулировании общественных отношений, складывающихся в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- определения системы договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг при управлении многоквартирным домом,

В ходе исследования использовалась совокупность методов научного познания социально-экономических явлений и процессов: системный подход, логический, сравнительно-правовой и сопоставительный анализ, а также исторический подход в изучении процесса оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Правовую и информационную базу исследования составили: законодательные акты и действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие сферу жилищно-коммунальных услуг; материалы и рекомендации научных и практических форумов, конференций по исследуемой проблеме, данные периодических изданий и монографий, официальная статистическая информация, практика деятельности органов государственной власти Российской Федерации.

Теоретическая и практическая значимость работы состоит в развитии теории и практики в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства.

Практическая применимость полученных результатов: основные положения и выводы, сформулированные в виде конкретных рекомендаций могут быть использованы в целях развития сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства, повышения экономической устойчивости функционирования предприятий работающих на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Структура квалификационной работы состоит из введения, двух глав разделенных на параграфы, заключения и библиографического списка.

Глава 1. СУЩНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1.1. Особенности правоотношения по управлению многоквартирным домом

Жилищный кодекс Российской Федерации, введенный в действие с 1 марта 2005 года, основное внимание уделил праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения, жилищным и жилищно–строительным кооперативам, товариществу собственников жилья, плате за жилое помещение и коммунальные услуги, управлению многоквартирными домами. Указанным нормативным правовым актом было введено понятие «управление многоквартирным домом», ранее не известное отечественному законодательству. Однако, несмотря на то, что управлению многоквартирными домами посвящен раздел VIII Жилищного кодекса Российской Федерации, легальное определение указанного понятия отсутствует.

Данное обстоятельство обусловило необходимость определения понятия «управление многоквартирными домами». Цахоевым А.Н. были проанализированы составные элементы данного понятия: «Первый элемент – субъект управления многоквартирным домом. Субъектом управления многоквартирным домом являются собственники помещений и лица, привлеченные ими для управления многоквартирным домом: товарищество собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющая организация. Вторым элементом – объект управления многоквартирным домом. В большинстве норм Жилищного кодекса Российской Федерации, посвященных вопросам управления многоквартирными домами, говорится об управлении многоквартирным домом. Однако, например, в части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющей понятие товарищества собственников жилья, – об управлении общим имуществом в многоквартирном доме»¹.

¹ Цахоев А.Н. Об определении понятия «Управление многоквартирными домами» // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2012. – № 2. – С .17.

В юридической литературе по этому вопросу также высказываются различные мнения. Одни авторы считают, что управление осуществляется в отношении имущества многоквартирного дома¹. Другие авторы говорят о том, что объектом управления многоквартирным домом выступает общее имущество домов². Третьи авторы полагают, что управление многоквартирным домом – это «гражданско-правовая обязанность по осуществлению... собственниками помещений в многоквартирном доме воздействия на поведение собственников помещений в многоквартирном доме... по поводу обслуживания общего имущества... и предоставления коммунальных услуг»³.

Однако И. В. Маркова считает, что «...в данном случае не только происходит смешение категорий «субъект» и «объект» управления, но в принципе теряется гражданско- правовое значение понятия «управление многоквартирным домом» как управления именно имуществом.

Представляется, что приведенные мнения в первую очередь могут быть отнесены к управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Объектом же управления многоквартирным домом являются общее имущество многоквартирного дома и действия по предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Отмеченная позиция не раз поддерживалась в юридической литературе»⁴.

В Жилищном кодексе Российской Федерации отсутствует определение понятия «многоквартирный дом». Легальное определение понятия «многоквартирный дом» содержится в пункте 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного

¹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2012. – С. 107.

² Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. – С. 118.

³ Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: автореферат ... канд. юр. наук. – М., 2007. – С. 8.

⁴ Маркова И.В., Рузанова В.Д. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. – М.: Деловой двор, 2013. – С. 87.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, а именно: «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством»¹. Кроме того, на диссертационном уровне разработано несколько доктринальных определений понятия «многоквартирный дом», среди которых можно выделить следующие: - многоквартирный дом – это имущественный комплекс, представляющий собой совокупность объектов прав, а именно помещений, объединенных лишь пространственно и принадлежащих различным собственникам, а также обеспечивающего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности, в рамках единого материального объекта, градостроительного и технического учета²;

-«многоквартирный жилой дом – это отдельно стоящее здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утвердившим акт приемки, состоящее как минимум из двух жилых помещений (квартир) и, возможно, нежилых помещений («обслуживаемого» имущества), а также помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме («обслуживающего» имущества), объединенных общим назначением – удовлетворение потребностей человека в благоустроенном жилье»³.

Береговой Т.А. предложено авторское понятие многоквартирного дома: «исходя из целей (требований) управления и комплексности правового

¹ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

² Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореферат ... канд. юр. наук. – Москва, 2009. – С. 7.

³ Попов А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочие собственников помещений в многоквартирном доме: дис ... канд. юр. наук. – Волгоград, – 2006. – С. 8

регулирования отношений, связанных с этим объектом, с учётом положений жилищного, гражданского и градостроительного законодательства.

Многоквартирный дом – это здание жилого назначения, включающее в себя индивидуальные помещения и общее имущество собственников помещений, объект управления и технического учета, элемент градостроительной инфраструктуры квартала, микрорайона, города (поселения) в целом»¹.

Представляется, что приведенные легальное и доктринальные определения понятия «многоквартирный дом» могут быть использованы законодателем в случае дополнения Жилищного кодекса Российской Федерации определением понятия «многоквартирный дом».

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации говорится:

« – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

– иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

¹ Береговая Т.А. Актуальные вопросы частноправового и публично-правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – №1. – С. 14

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты»¹.

Третий элемент – цели управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ):

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Вместе с тем некоторые правоведы считают указанные положения жилищного законодательства ничем иным, как легальным определением понятия «управление многоквартирным домом». И следует согласиться с мнением Г.В. Бойцова и М.Н. Долговой, отмечающих, что приведенные: «...целеполагающие правовые нормы, устанавливают юридические и фактические ориентиры для управленческой деятельности по управлению многоквартирным домом. Указанные нормы–цели служат своеобразным критерием, которому должны полностью соответствовать повседневные практические действия субъектов управления в данной сфере»².

Необходимо отметить, что помещения в многоквартирном доме могут быть как жилыми, так и не жилыми. В этой связи справедлива редакция целей управления

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

² Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Г.В. Бойцова, М.Н. Долговой. – М.: ГроссМедиа, 2006. – С. 107.

многоквартирными домами, предложенная С. А. Лушкиным, С. И. Федоровым, А. В. Шанталей, согласно которой управление многоквартирным домом направлено на обеспечение: « – благоприятных и безопасных условий проживания граждан; – благоприятных и безопасных условий пользования нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, собственниками этих помещений; – надлежащего содержания общего имущества дома; – предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, и собственникам нежилых помещений дома»¹.

Кроме того, руководствуясь поставленными целями, К.В. Тимофеева выделяет задачи управления многоквартирными домами, к которым можно отнести:

- « – обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома;
- создание необходимых условий для проживания граждан;
- обеспечение жильцов дома коммунальными и прочими услугами;
- контроль качества предоставляемых услуг;
- ресурсосбережение;
- обеспечение сохранности общего имущества дома;
- приращение общедолевой собственности;
- извлечение дохода в интересах собственников от использования общего имущества дома;
- снижение проживающим в доме размера обязательных платежей»².

Четвертый элемент понятия «управление многоквартирным домом – содержание управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом представляет собой систему действий, направленную на достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пятый элемент – признаки управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом – это согласованная и упорядоченная система действий, связанная с самостоятельным осуществлением прав и исполнением обязанностей

¹ Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. – М.: Юстицинформ, 2011. – С. 27.

² Тимофеева К.В. Товарищества собственников жилья. – СПб.: Питер Пресс, 2007. – С. 45.

собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, привлеченными ими, и направленная на достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие различные виды коммунального обеспечения, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством РФ правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами предоставления коммунальных услуг¹.

Судебным участком Ямальского районного суда было рассмотрено делу 5–48/2017 «Об административном правонарушении» от 07 апреля 2017 года. В ходе прокурорской проверки исполнения Управляющей Компанией жилищного законодательства в сфере содержания зданий и сооружений в зимний период, установлено следующее: что нормы закона Управляющей компанией, игнорируются, своевременная уборка снежных навесов не проводилась, в связи с чем, был допущен сход с крыши указанного дома снежной массы со льдом на автомашину.

На основании статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с требованиями Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» снег, накапливающийся на крышах, должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую зону.

¹ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.

Данное бездействие Управляющей компании повлекло за собой нарушение конституционного права граждан на охрану жизни и здоровья, а также на благоприятные и безопасные условия проживания¹. Своими действиями (бездействием) директор Управляющей Компанией совершил административное правонарушение – осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

В ходе проверки выявлены факты: схода с крыши многоквартирного дома снежной массы со льдом на крышу припаркованного около дома автомобиля; свисания с крыш многоквартирных домов снежных масс с наледью².

Суд посчитал, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионного требования по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме влечет административную ответственность по части 2 статьи 14.1.3. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях³.

Из выше сказанного следует, что деятельность по управлению многоквартирным домом – подразумевает содержание его в должном виде. Управляющие лица должны: следить за состоянием всех технических систем здания; обеспечивать порядок на прилегающей территории и внутри помещения в местах общего пользования; заключать договора с ресурсопоставляющими организациями и контролировать коммунальное обеспечение дома.

Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирным домом» при всех внесенных изменениях сохраняет неизменность основной концепции⁴. Стандарты управления регламентируют правила осуществления деятельности по управлению

¹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета – 1993. – 25 декабря 1993. – № 237.

² Решение Судебного участка Ямальского районного суда от 07 апреля 2017 г. по делу № 5–48/2017 «Об административном правонарушении» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

³ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1 (часть I). – Ст. 1.

⁴ Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. – 2003. – № 214.

многоквартирными домами, обязанности и управленческие решения должностных лиц¹. Согласно этим стандартам в процессе управления участвуют жильцы, их объединения, управляющие компании, поставщики услуг, орган местного самоуправления и органы власти субъекта Российской Федерации. Согласно Стандартам управляющие компании и организации обязаны предоставлять собственникам доступ к информации о своей деятельности, поэтому каждый жилец может ознакомиться с перечнем и описанием всех услуг, а также с размером оплаты.

1.2. Способы управления многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способы управления многоквартирным домом, определены в статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления: непосредственное управление домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме; управление управляющей организацией; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится решение о выборе способа управления многоквартирным домом и в частности такие решения как:

¹ Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме¹.

Выбор способа управления происходит на общем собрании собственников жилья многоквартирного дома. Разделить процесс можно на несколько этапов:

Подготовительный. Создание инициативной группы, которая занимается подготовкой собрания, предложений по форме управления, места и сроков проведения собрания, хранения документов, подготовкой проекта резолюции и т. д.

Проведение собрания. Для того чтобы решение собрания имело законную силу, требуется присутствие не менее 50% собственников, проживающих в доме. Форма собрания может быть, как очной, так и заочной.

Реализация решений общего собрания. Если избрано непосредственное управление или управляющей организацией, то жильцы заключают договора с поставщиками услуг напрямую, либо с управляющей организацией. Если создается товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, то оформляются учредительные документы, организация регистрируется в госорганах. Далее все вопросы собственники решают с товариществом собственников жилья, или жилищным кооперативом.

Решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, кто не принял в нем участия или

¹ Яблоков В.В. Современные способы управления многоквартирным домом // Вестник НГИЭИ. – 2011. – № 6 (7) (том 1). – С 184 – 185.

проголосовал против. Общее собрание собственников может в любое время изменить способ (форму) управления многоквартирным домом.

Если собственники избрали способ управления многоквартирным домом, тариф на содержание и ремонт жилья регулируется договором управления многоквартирного дома – за исключением случаев способа непосредственного управления.

При непосредственной форме управления многоквартирным домом граждане самостоятельно принимают решение о порядке обслуживания общих помещений и проведении текущих и капитальных ремонтов. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает особо важные решения, касающиеся реконструкции, формирования фонда капитального ремонта.

Оперативные решения доверяются совету многоквартирного дома. Совет готовит общие собрания собственников, контролирует исполнение решений, готовит отчеты о проделанной работе. Председателю совета многоквартирного дома выдаются доверенности от собственников жилья, на основании которых он заключает договоры с подрядчиками или управляющими организациями. Наделить его полномочиями можно также посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. Председатель и все члены совета должны быть собственниками жилья в управляемом доме.

Недобровольное образование совета многоквартирного дома и возложение на совет столь многочисленных полномочий, является препятствием для образования таких советов. Согласно нормам Жилищного Кодекса Российской Федерации, определяющим статус и полномочия совета многоквартирного дома, выбранный совет дома, а особенно председатель для принятия решений по управлению домом должны иметь юридические знания, разбираться в бухгалтерском учете, уметь планировать хозяйственную деятельность, уметь взаимодействовать с собственниками помещений. Поскольку эта деятельность не предполагает выплаты вознаграждения членам совета и его председателю, то такое положение дел приводит к тому, что собственникам проще будет создать товарищество

собственников жилья, чем выбрать совет многоквартирного дома¹. Об этом, в принципе, и говорит законодатель, установив в части 2 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации следующее: если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трёхмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья².

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме в юридической литературе оценивается как наименее реальный, сомнительный и бесперспективный способ управления³.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений заключают с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления, договор управления на условиях, выработанных на открытом конкурсе. Собственники помещений в течение 30 дней со дня получения проекта договора вправе подписать договор, отказаться от подписания договора или предложить подписать договор на иных условиях (протокол разногласий)⁴.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией является самой распространенной формой управления жилыми домами. Этот способ удобен по нескольким причинам.

Во-первых, в управляющей организации может быть объединено любое количество домов, находящихся в любом территориальном расположении.

¹ Литовкин В. Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный). – М.: Проспект, 2008. – С. 262.

² Маслей С.Э. Способы управления многоквартирными домами // Вестник Омского Университета. Серия «Право». – 2013. – № 2 (35). – С. 99.

³ Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник. – М.: Проспект, 2011. – С. 66.

⁴ Михайлов В. К. Проблематика управления многоквартирными домами // Жилищное право. – 2009. – № 3. – С. 19.

Во-вторых, форма управления управляющей организацией это, прежде всего коммерческая организация, которая создана для получения прибыли. Поэтому только директор организации решает какая заработная плата будет у сотрудников компании.

В-третьих, управляющая организация может заключать договоры управления, как с целым домом, так и с товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом целиком, если за это проголосуют собственники. Также можно предоставлять услуги не по управлению дома, а только по его обслуживанию¹.

Еще одной формой управления является жилищный кооператив. Жилищный кооператив, управляющий многоквартирным домом, является особым субъектом управления. Традиционно участие в жилищном кооперативе являлось способом решения жилищной проблемы, а не как организация способа управления многоквартирным домом. Это находило отражение и в законодательстве. Статья 14 Вводного закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации² (в настоящее время утратившая силу) устанавливала: если все члены жилищного или жилищно-строительного кооператива полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, то кооператив подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. Изменения, произошедшие в жилищном законодательстве, коснулись и правового статуса жилищного кооператива. В соответствии со статьей 110 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признаётся добровольное объединение граждан и в установленных законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

¹ Мороз О.В. Актуальные проблемы управления многоквартирным домам // Вестник Омской юридической академии – 2015. – № 2 (27). – С. 39.

² Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

Следовательно, пока кооператив осуществляет строительство или реконструкцию многоквартирного дома, он рассматривается как один из способов решения жилищной проблемы, после принятия решения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию кооператив может осуществлять функции управления многоквартирным домом.

И именно с этого момента появляется возможность выбора кооперативом управляющей организации, с которой органы управления кооператива и заключат договор управления многоквартирным домом. Если же кооператив приобретает многоквартирный дом, то он является собственником как квартир, которыми пользуются члены кооператива, так и общего имущества многоквартирного дома (в Жилищном Кодексе Российской Федерации об этом нигде не упоминается), и таковым он остаётся до момента выплаты членами кооператива паевых взносов в полном объёме и, соответственно, как собственник помещений в многоквартирном доме кооператив вправе принять решение о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной им же. Как только в многоквартирном доме появляется новый собственник (пайщик, полностью выплативший паевой взнос), вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом может быть решён только на общем собрании собственников помещений в этом доме¹.

Отличием товарищества собственников жилья от жилищно–строительного кооператива является объединение собственников жилых помещений в разные этапы времени, у жилищно–строительного кооператива на моменте начала строительства, у товарищества собственников жилья на моменте построенного жилого дома.

Товарищество собственников жилья – единственная организационно-правовая форма юридических лиц, специально предусмотренная для объединений собственников помещений многоквартирного дома исключительно с целью управления данным домом. Согласно части 4 пункта 3 статьи 50 Гражданского

¹ Маслей С.Э. Способы управления многоквартирными домами // Вестник Омского Университета. Серия «Право». – 2013. – № 2 (35). – С. 100.

Кодекса Российской Федерации юридическое лицо, являющиеся некоммерческой организацией, может быть создано в организационно-правовой форме товариществ собственников недвижимости, к которым относятся, в том числе товарищества собственников жилья¹.

В соответствии с частью 1 статьи 135 Жилищного Кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах.

Согласно статье 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях»: «некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками. При этом установлено, что некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, в целях охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ»².

Береговая Т.А. отмечает: «Товарищество собственников жилья как юридическое лицо имеет ряд особенностей, которые и обусловили его правовое регулирование именно комплексным жилищным законодательством:

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7–ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 145

– членами товарищества собственников жилья могут быть только собственники помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домов), где образуется товарищество;

– решение о создании товарищества собственников жилья и его ликвидации принимает специфический коллективный орган, который существует вне рамок юридического лица;

– общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

– товарищество собственников жилья не обладает правом собственности на имущество, которым товарищество управляет, так как оно является общим имуществом всех собственников помещений в многоквартирном доме;

– не требуется обязательности нахождения на балансе товарищества собственников жилья какого-либо обособленного имущества;

– является исполнителем коммунальных услуг и несет ответственность за их некачественное предоставление, хотя само товарищество чаще всего не производит коммунальные ресурсы;

– право на получение информации о деятельности товарищества собственников жилья и право предъявления требований относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ принадлежит не только членам товарищества, но и не являющимся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме.

Товариществу собственников жилья предоставляются широкие возможности для определения вариантов своей деятельности.

Во-первых, самостоятельное осуществление всех действий, связанных с управлением общими объектами многоквартирного дома исключительно своими силами. Данный вариант является возможно максимально затратным для собственников помещений, однако и результат самостоятельной деятельности может быть очень эффективным.

Во-вторых, возможна передача управления третьим лицам, чаще всего специализированным управляющим организациям. В основе этих отношений лежит договор управления. Роль товарищества собственников жилья в этом

варианте значительно снижается, так как от товарищества потребуется только выбор организации, которая будет осуществлять управление, и контроль над выполнением организацией обязательств по договору.

В-третьих, возможен промежуточный вариант, при котором функции по непосредственному управлению остаются у товарищества собственников жилья, а техническое содержание, текущий и капитальный ремонт, предоставление коммунальных услуг и т.п. передаются специализированным организациям. Тогда такие отношения товарищества собственников жилья с третьими лицами строятся на основе договора оказания услуг и (или) выполнения работ. Это наиболее эффективный и распространенный вариант.

Наибольшее распространение товарищества собственников жилья получили в многоквартирных домах, все собственники помещений в которых заинтересованы в самостоятельном управлении и представляют собой однородное социально-экономическое сообщество, что позволяет достичь максимального согласия между домовладельцами»¹.

Право товарищества собственников жилья на управление комплексом недвижимого имущества законом не предусмотрено. Устранение несоответствия пункту 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации ситуации, при которой существуют два товарищества собственников жилья, созданных для управления многоквартирным домом, относится к полномочиям общего собрания собственников помещений в указанном доме². К такому выводу пришел Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 12 февраля 2008 года № 17АП-663/2008-ГК по делу № А50-13941/2007 г.

Товарищество собственников жилья «А» обратилось в Арбитражный суд с иском к товариществу собственников жилья «Б» о признании права товарищества собственников жилья «А» на управление комплексом имущества в

¹ Береговая Т. А. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2014. – С. 154 – 160.

² Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 февраля 2008 г. № 17АП-663/2008-ГК «По делу № А50-13941/2007» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

многоквартирном доме и на обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и распоряжение общим имуществом в указанном многоквартирном доме недействительным и об обязанности «Б» не совершать действий, препятствующих «А» управлять комплексом имущества в доме. Решением суда иск удовлетворен.

В апелляционной жалобе ответчик ссылается на правомерность создания «Б», членами которого являются собственники квартир, просит решение отменить. Истец с доводами апелляционной жалобы не согласен, поскольку товарищество «Б» было создано при строительстве дома застройщиком, а товарищество «А» создано собственниками квартир с целью управления имуществом дома. Права товарищества собственников жилья определены в статье 137 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Названный Закон не предусматривает такого права товарищества собственников жилья, как «право на управление комплексом недвижимого и другого имущества». Следовательно, такое право не может быть признано в судебном порядке в соответствии с статьей 12 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В пункте 2 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации в качестве одного из способов управления многоквартирным домом, который может быть выбран собственниками помещений, предусмотрено управление товариществом собственников жилья. Такое управление может осуществляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения не требуется признание в судебном порядке «права на управление комплексом недвижимого и другого имущества», а также «права на обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и распоряжение общим имуществом в указанном многоквартирном доме».

Таким образом, исковые требования о признании права товарищества собственников жилья «А» на управление комплексом недвижимого и другого имущества в доме и на обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и распоряжение общим имуществом в указанном многоквартирном доме удовлетворению не подлежат.

Избрание способа управления многоквартирным домом, является исключительным правом и обязанностью собственников в соответствии со статьями 209, 291 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьей 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений. Таким образом, решением о создании товарищества собственников жилья «А» собственники осуществили свой выбор способа управления домом.

Решением Арбитражного суда в удовлетворении заявления товарищества собственников жилья «Б» о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации товарищества собственников жилья «А» отказано.

Положение пункта 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации, устанавливающее возможность создания в одном многоквартирном доме лишь одного товарищества собственников жилья, корреспондирует с нормами пункта 3 статьи 135 и пункта 2 статьи 141 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Согласно указанным нормам число членов товарищества собственников жилья, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае, если члены товарищества собственников жилья не обладают более, чем 50% голосов, общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации такого товарищества собственников жилья.

Основные решения при избрании данного способа управления принимаются общим собранием членов товарищества, непосредственно управляет многоквартирным домом правление товарищества собственников жилья во главе с председателем. Товарищество собственников жилья может либо поручать выполнение работ собственникам помещений, либо нанимать работников по трудовому договору, либо передавать все работы подрядным организациям.

Товарищество заключает договоры, касающиеся обслуживания дома: на ремонтные работы, вывоз мусора, аренду помещений или земельных участков,

находящихся в общей собственности. У товарищества собственников жилья есть собственные средства — деньги, поступающие в виде взносов от его членов или в виде субсидий от государства.

Товарищества собственников жилья не оказывают никаких коммунальных услуг жильцам, выполняя лишь роль их представителей, следовательно, платежи за коммунальные услуги не являются выручкой товарищества собственников жилья.

Иными словами, коммунальные платежи являются средствами доверителей,веряемыми поверенной стороне, в роли которой выступает товарищество.

Возможны два сценария управления:

- 1) Товарищество собственников жилья самостоятельно заключают договора с коммунальными организациями, организациями оказывающими услуги содержания и ремонта многоквартирного дома, а также решает прочие вопросы товарищества.
- 2) Товарищество собственников жилья заключает договор с управляющей организацией.

Считается, что создание товарищества собственников жилья это самый эффективный способ управления многоквартирным домом. Однако создавать товарищество собственников жилья имеет смысл, когда в доме имеется инициативная группа, во главе с квалифицированным председателем.

Главным их достоинством товарищества собственников жилья в отличие от управляющих организаций является то, что товарищество собственников жилья полностью подконтрольно владельцам жилых и нежилых помещений, так как председателя правления и само правление выбирает общее собрание собственников.

Исходя из вышесказанного, наиболее актуальным способом становится управление многоквартирными домами товариществами собственников жилья.

Как показала практика, на выбор способа управления многоквартирным домом оказывает влияние ряд субъективных факторов: технические особенности и состояние объекта, менталитет собственников, уровень развития рыночных отношений в местной жилищной сфере. В различных городах и регионах

предпочтения отдаются разным формам управления многоквартирным домом, на что также во многом влияет этажность и плотность застройки.

Проводимые нынешним законодательством границы между управлением и эксплуатацией жилищным фондом размыты. Управление многоквартирным домом, помимо эксплуатации (под которой подразумеваются работы по поддержанию жилья в исправном состоянии), подразумевает выполнение всех видов работ с нанимателями и собственниками, а также взаимоотношения с ресурсоснабжающими предприятиями и смежными организациями.

Таким образом, под управлением многоквартирным домом следует подразумевать не только операции по техническому содержанию жилья, но и организацию сбора платежей за коммунальные услуги, а также исполнение коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими предприятиями.

Глава 2. КЛАССИФИКАЦИЯ И ВИДЫ ДОГОВОРОВ В СФЕРЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

2.1. Понятие и структура жилищных и коммунальных услуг

Жилищно–коммунальное хозяйство – это сложная, многофункциональная система, которая включает в себя совокупность жилищного, коммунального секторов и инвестиционно–строительного комплекса. Коммунальность в жилищном хозяйстве выражается в наличии единых систем жизнеобеспечения, обуславливающих общественный характер присвоения жилищно–коммунальных услуг. Устройство этих систем таково, что на каждом участке поддерживаются установленные стандарты обслуживания и единые условия пользования.

Понятие «жилищно–коммунальные услуги» было впервые определено в государственном стандарте Российской Федерации ГОСТ 51617–2000 как: «действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно–гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно–коммунального назначения, вывозу бытовых отходов, подаче электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды»¹.

Согласно государственному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 51929–2002 жилищно–коммунальные услуги рассматриваются уже не как действия или деятельность, а как: «услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно–гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно–коммунального

¹ Постановление Госстандарта России от 19 июня 2000 г. № 158–ст ГОСТ Р 51617–2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» // [Электронный ресурс]. СПС «Консультант плюс» (утратил силу).

назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды»¹.

Комиссарова Л.А. для понимания термина «жилищно–коммунальная услуга», уточняет такое понятие, как «услуга»: «В широком смысле под услугой понимается работа, выполняемая для удовлетворения чьих–либо нужд, потребностей, при обслуживании кого–либо. Так же услуга может рассматриваться как специфический вид деятельности, результаты которой удовлетворяют какие–либо потребности людей. Традиционно услуги (service) определяются как нечто нематериальное, но обладающее определенной ценностью, это что–то неосязаемое (невидимое), и в обмен на это потребитель готов предоставить что–либо ценное.

Все вышесказанное можно объединить в одном определении: услуга – это специфический продукт труда, который не приобретает вещной формы и стоимость которого в отличие от вещного продукта труда включается в полезном эффекте живого труда»².

Согласно мнению П.А. Газимагомедовой: «Жилищно–коммунальные услуги в условиях рыночных отношений являются товаром. Товарная форма им присуща благодаря актам покупки и продажи на специфическом рынке, то есть на рынке жилищно–коммунальных услуг. На их производство затрачивается труд – как конкретный, так и абстрактный, измеряемый рабочим временем, необходимым для оказания услуги данного вида, которое определяет ее цену. Под жилищно–коммунальной услугой понимается полезное действие потребляемой стоимости сырья, материалов, непосредственного живого труда в его конкретной форме, направленного на удовлетворение специфической потребности человека и формирование системы его жизнеобеспечения»³.

¹ Постановление Госстандарта России от 20 августа 2002 г. №307–ст. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51929–2002 «Услуги жилищно–коммунальные. Термины и определения» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс» (утратил силу).

² Комиссарова Л.А. , Природа жилищно–коммунальных услуг как социально значимого общественного блага // Вестник НГИЭИ. – 2014. – № 11 (42). – С. 58.

³ Газимагомедова П. А. Реформирование жилищно–коммунального хозяйства как фактор развития рынка жилищно–коммунальных услуг // [Электронный ресурс]. URL: <http://www.uecs.ru>.

По своей экономической природе жилищно–коммунальная услуга есть специфическая форма социально–экономических отношений между производителем и потребителем и государством (которая выступает в роли регулятора этих отношений), возникающих на основе полезного действия труда, потребляемого не в качестве деятельности, а в качестве полезного эффекта, путем присвоения его результатов определенным коллективом, группой и наконец, индивидуумом¹.

Е.П. Дятел рассматривает данные услуги как комплекс работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома. Жилищно-коммунальные услуги являются конкретным результатом производства, восстановления и поддержания в надлежащем техническом состоянии объектов жилищно-коммунального назначения. Здесь присутствуют и вступают в определенное противоречие два подхода: первый из них свойственен ГОСТ 51617–2000, второй, при всей его недоговоренности, – ГОСТ Р 51929–02.

В пункте 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации определение услуги дается через косвенные признаки: «по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги»².

Принято следующим образом разделять товары и услуги: товар представляет собой некую материальную вещь, тогда как услуга всегда нематериальна, неосязаема. Услуга и услугуобразующая деятельность часто отождествляются. Они действительно не могут быть оторваны друг от друга. Выделение услугуобразующей деятельности позволяет определить материальную основу услуги.

Учитывая общий характер услуг, можно следующим образом сгруппировать их особенности в жилищно–коммунальной сфере.

¹ Ястремская Н.Ю., Негров Н.С. Жилищно–коммунальные услуги: доступность и механизм повышения качества // Инженерный вестник Дона. – 2013. – № 4/27. – С. 4.

² Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

Неосвязаемость. Поскольку услуги неосвязаемы, это доставляет некоторые проблемы для потребителя услуг и поставщика. Поставщику практически невозможно продемонстрировать и дифференцировать услуги. Поэтому у потребителя присутствует неуверенность перед приобретением услуг, качество услуги потребитель может оценить только в процессе, а иногда и после предоставления.

Одновременность поставки и потребления услуги, их несохраняемость. Коммунальные услуги несохраняемы, что означает невозможность их накапливать. Например, теплоснабжение, невозможно накопить для дальнейшего потребления, т. е. услугу нельзя произвести впрок. В этом проявляется и одновременность поставки и потребления услуги. Потребитель сразу потребляет коммунальную услугу как только услуга поступила ему. Например, потребление услуги теплоснабжения нельзя отложить.

Непостоянство качества. Качество услуги зависит от того, кто ее предоставляет услугу. Для уменьшения изменчивости услуги и исключения возможности несовпадения экономических интересов поведения поставщика услуги и потребителя применяются стандарты предоставления услуг, которые представляют собой комплекс обязательных для исполнения правил обслуживания¹.

Перечисленные характеристики и свойства жилищно-коммунальной услуги присущи любой другой услуги, за исключением что жилищно-коммунальная услуга имеет общественный характер. Поэтому проблема может заключаться в том, что забота о потребителе может обернуться навязыванием услуги, что приведет к излишнему расходованию услугообразующих факторов и, следовательно, неоправданных расходов потребителя².

¹ Российское гражданское право: учебник: в 2-х т. / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Статут, 2012. – Т. 1. – С. 201.

² Дятел Е.П., Подылина Э.Ф., Голомолзина Н.В., Силин Я.П. Экономическая природа жилищно-коммунальных услуг // Известия УрГЭУ. – 2011. – № 2 (34). – С. 69 – 70.

По своему составу и структуре жилищно–коммунальные услуги можно разделить на жилищные, коммунальные, а также организационно–административные.

Жилищные услуги делятся еще на два блока: жилищные услуги по содержанию и ремонту жилья, оказываемые эксплуатирующими организациями, и жилищные административные услуги, оказываемые органами власти и другими структурами.

Жилищные услуги по содержанию и ремонту жилья, оказываемые эксплуатирующими организациями, включают в себя содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; содержанию и ремонту лифтового оборудования, мусоропроводов; сбор и вывоз мусора, бытовых и пищевых отходов; уборку мест общего пользования; уборку и благоустройство придомовой территории; капитальный и иной ремонт жилых помещений.

Жилищные административные услуги, оказываемые органами власти и другими структурами это: управление жилой муниципальной собственностью; участие в проведении конкурса в доле муниципальной собственности по отбору управляющей компании по управлению многоквартирным домом; предоставление жилого помещения; отселение; заключение договоров (социального и коммерческого найма и др.); постановку на учет для получения жилой площади; регистрацию по месту пребывания гражданина; проведение паспортизации жилых помещений; признание жилых помещений аварийными или не пригодными для проживания; перепланировку, переоборудование жилой площади и др.

Коммунальные услуги это услуги, доводимые до потребителя в жилище, услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, теплоснабжению, которые создают комфортность проживания, способствуют осуществлению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния.

Организационно-административные услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства это: определение стандартов оплаты жилищных и коммунальных услуг, льготных категорий потребителей, социальной нормы площади жилья; установление нормативов предоставления коммунальных услуг; содействие гражданам в организации товариществ собственников жилья (в том числе информационные и консультационные услуги); утверждение методических рекомендаций, например, по расчетам за жилищные и коммунальные услуги или проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах; регулирование тарифов жилищно-коммунального комплекса; информирование потребителей о тарифах и др.

Жилищные услуги обладают следующими особенностями:

- невозможность для потребителя выбора исполнителей услуг;
- у потребителя практически отсутствует возможность отказа от приобретения услуг;
- невозможность оценки качества услуг (это практически исключает объективный контроль со стороны населения за выполнением договорных обязательств и возможность применения экономических санкций)¹.

К особенностям предоставления коммунальных услуг относятся:

- использование в ходе технологического процесса сложной инженерной инфраструктуры, относящейся к конкретной территории (сетей водопровода, канализации, теплосетей, устройств по передаче электроэнергии и т. д.);
- неразрывность или строгая последовательность процессов производства, передачи и потребления материальных носителей услуги;
- невозможность для потребителя услуг отказаться от получения этих видов услуг на длительный срок;
- невозможность компенсации предоставляемых не в полном объеме услуг в один период за счет более интенсивного их предоставления в другой период;

¹ Захарова Е. В. Роль жилищно-коммунальных услуг в решении социальных проблем общества // Вестник ИГТУ. – 2009. – № 3 (39). – С. 108.

– необходимость четкой взаимосвязи на всех стадиях производственного процесса;

– тесная зависимость организации производственного процесса, потребности в мощностях и конкретных инженерных решений от местных условий.

Жилищные и коммунальные услуги схожи, поскольку ими пользуется неограниченный круг субъектов, который определяется возможностями коммунальной инфраструктуры конкретного населенного пункта.

При заключении договора с поставщиком услуги, выполняемая услуга приобретает обязательный характер, но тогда и для поставщика, и для потребителя, вне зависимости от того, все ли потребители, пользующиеся данной услугой добросовестно и своевременно ее оплачивают. В случае неоплаты услуги поставщик не имеет возможности прекратить предоставление услуги. Все жилищно–коммунальные услуги обладают свойством общественно значимой деятельностью.

Требования предъявляемые к жилищным и коммунальным услугам:

– оказываемые услуги обязаны соответствовать строго определенным потребностям заказчика (потребителя), а также действующим стандартам, техническим требованиям или условиям договора;

– отвечать требованиям общества (требования, вытекающие из законов, инструкций, правил, кодексов, относящихся к защите окружающей среды, здоровью и безопасности населения);

– жилищно–коммунальная услуга должна предлагаться потребителю на основании экономически обоснованного тарифа;

– жилищно–коммунальная услуга должна быть доступной для потребителя и выгодной для исполнителя, что обеспечит развитие бизнес процессов в сфере жилищно–коммунального хозяйства.

Легальное определение понятия «коммунальные услуги» дается в правилах предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354: «коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса

в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами»¹.

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома. Под степенью благоустройства понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, которые влияют на предоставление потребителю следующие коммунальных услуг:

Водоснабжение представляет собой технологический процесс, обеспечивающий забор, подготовку, транспортировку и передачу абонентам питьевой воды. Различается: холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки, и горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети, это технологический процесс, обеспечивающий прием сточных вод абонентов с последующей передачей их на очистные сооружения канализации.

Электроснабжением является выполнение задач круглосуточного обеспечения потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

¹ Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.

Газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.

Отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- «1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности»¹.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно–климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя следующие требования:

- «а) осмотр общего имущества;
- б) освещение помещений общего пользования;

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно–гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества»¹.

Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 года № 210–ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», к коммунальным услугам относится утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов². Однако в соответствии с письмом Министерства Регионального развития РФ от 06 марта 2009 года № 6177–АД/14 утилизация (захоронение) твердых

¹ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.

² Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210–ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 36.

бытовых отходов включаются в плату по содержанию общего имущества многоквартирного дома¹.

В 2007 году Верховный Суд рассмотрел заявление гражданина об оспаривании подпункта «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491. Заявитель полагал, что твердые бытовые отходы не являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, поэтому услуга по их сбору и вывозу нельзя считать услугой по содержанию общего имущества, а плата за эти действия должна рассчитываться с одного человека, а не с 1 кв. метра площади. Опираясь на статью 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации, суд указал, что плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов не включена в плату за коммунальные услуги (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ в актуальной на тот момент редакции).

Таким образом, Верховный Суд сделал вывод, что услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов не отнесены к коммунальным услугам, оплачиваемым по правилам статьи 157 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в связи с чем плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов, образующихся в результате деятельности жильцов многоквартирного дома, являются составной частью содержания общего имущества многоквартирного дома и осуществляются собственниками помещений многоквартирного дома в общих интересах и ее размер определяется в соответствии с положениями статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации².

С 1 января 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», который вводит новое понятие твердые коммунальные отходы:

¹ Письмо Министерства регионального развития РФ от 6 марта 2009 г. № 6177-АД/14 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме» // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. – 2009. – № 4.

² Решение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2007 г. № ГКПИ07-985 « Об отказе в признании недействующим подпункта «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

«твердые коммунальные отходы это отходы, которые образуются в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в результате их использования. К твердым коммунальным отходам относятся также отходы, образующиеся в результате деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей»¹.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации: «Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года»².

Из данной нормы следует, что собственники (наниматели) помещений будут обязаны вносить плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами со дня утверждения единого тарифа и заключения соглашения.

С.Н. Козырева обращает внимание: «С одной стороны, с 2016 года плата за коммунальные услуги включает в себя плату за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, с другой стороны, обязанность по внесению платы за данную коммунальную услугу возникнет только после наступления определенных событий. Из этих двух утверждений некоторые специалисты делают вывод: с 2016

¹ Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 458–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 1 (часть I). – Ст. 11.

² Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176–ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 67. – Ст. 3967.

года управляющие организации не вправе взимать с собственников помещений плату за вывоз мусора в составе платы за содержание общего имущества.

Естественно, что введение новой коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами повлечёт за собой изменение в порядке расчёта размера платы за данную коммунальную услугу. Размер платы за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами будет рассчитываться на основе тарифов и нормативов накопления твёрдых коммунальных отходов. На данный момент размер платы за эту услугу определяется в расчёте на 1 кв. метр занимаемой потребителем площади помещения в жилом доме.

По настоящее время вывоз твердых бытовых отходов - это жилищная услуга, до появления регионального оператора коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам помещений в многоквартирном доме не предоставляется»¹.

В Государственной думе подготовлены поправки, существенно изменяющие способ учета потребляемых коммунальных ресурсов. Изменения планируется внести в статьи 156 и 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Законопроект устанавливает приоритет показаний приборов учета над региональными нормативами потребления за общедомовые нужды: электроэнергию, отопление, холодную и горячую воду и водоотведение.

Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Александр Сидякин заявил: «Речь идет о том, чтобы автоматизированные системы контроля учета энергоресурсов (АСКУЭ) устанавливались в домах, где это возможно, при проведении капремонта, так и при строительстве новых домов. Будет понятно, где, кто, сколько потребил. Это такая «революция счетчиков», которая меняет уклад, складывавшийся десятилетиями, когда каждый месяц до 25 числа людям приходится вручную переписывать показания. Вмешаться в работу новых

¹ Козырева С.Н. Обращение с отходами с 2016 года // Жилищно–коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение, – 2016. – № 2. – С. 14.

автоматических приборов будет невозможно. Это раз и навсегда закрывает проблему, включения небаланса ресурсов на якобы общедомовые нужды. Это станет в чистом виде жилищная услуга»¹.

Так же депутат подчеркнул, что ситуация с общедомовыми нуждами, которая существовала до 1 января 2017 года, – это не только те расходы, которые относились на дом по факту. Это все небалансы, все протечки и воровство, которое осуществлялось с помощью пленочек, струбцинок, магнитиков и потом расписывалось на добросовестных пользователей».

Общедомовые нужды исчисляются исходя из сложной формулы, где присутствуют несколько множителей, где учитывается общая площадь всех нежилых помещений, площадь мест общего пользования и норматив. Существует еще одна проблема, это то, что регионы установили нормативы, которые разнятся в десять раз: от 0,4 кВт в час в Краснодарском крае и Крыму до почти 9,6 кВт в Ингушетии. В формуле, которая была предложена для расчетов, помимо нормативов, фигурирует площадь мест общего пользования, которые стали перерасчитывать недобросовестные управляющие организации.

В этой формуле появились чердаки и подвалы, которые никогда не освещались, и получилось, что в отдельных регионах норматив завышен. Плюс отдельные злоупотребления со стороны управляющих организаций привели к тому, что у людей по формуле начисления за общедомовые нужды появились расходы, которые иногда в два раза выше, чем те, которые они несли прежде.

С 1 января 2017 года расходы ресурсов на общедомовые нужды, ранее входившие в коммунальный платеж, включены в жилищные услуги и ограничены нормативом, который устанавливается регионами. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

¹ Садовников А.В. В ЖКХ намечается революция счетчиков // [Электронный ресурс]. URL: <http://fedpress.ru/expert-opinion>.

многоквартирных домах и жилых домов» в состав жилищных услуг включена: «плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме».

Так же с 2017 года вводится такое понятие, как показатель нормативные общедомовые нужды на отопление и водоотведение.

Общедомовые нужды на воду, электричество, отопление и водоотведение признается жилищной услугой и оплата его будет в составе платы за содержание жилого помещения. Нормативы на общедомовые нужды должны быть определены региональной властью. Переход к оплате по нормативам позволит искоренить случаи, когда все неучтенные расходы коммунальных ресурсов перекидываются в платежки жильцов в строку общедомовые нужды.

В статье о нормативах по общедомовым нуждам Исакова Е.А. сообщает, что: «Нормативы потребления ресурсов на общедомовые нужды по Челябинской области утвердят к 1 июня 2017 года. Нормативы будут утверждаться в Министерстве тарифного регулирования Челябинской области. До этого времени плату за общедомовые нужды челябинцам будут начислять по схеме, которая действовала до 1 января 2017 года»¹.

Как считают в Министерстве строительства и жилищно–коммунального хозяйства, перевод платежа за общедомовые нужды из коммунальных услуг в разряд жилищных, где все строго по нормативу, позволит людям платить только за те коммунальные ресурсы, которые действительно идут на обслуживание их дома. То есть работу лифта, освещение подъезда и придомовой территории, влажную уборку и промывку инженерных систем.

Ю.Ф. Симонов обращает внимание на то что: «что жилищные и коммунальные услуги занимают особое место в сфере услуг, определенное их спецификой: общественный характер, слабая степень заменяемости и локальность предоставления; длительность и непрерывность использования. Особенностью

¹ Исакова Е.А. Новые нормативы по ОДН для челябинцев утвердят к июню 2017 года // [Электронный ресурс]. URL: <http://www/chelyabinsk.74.ru/text/newslines>.

услуг для включения их в перечень коммунальных является их общедоступность и использование в целях обеспечения комфортных условий жилья»¹.

Анализируя изменения в Жилищном законодательстве можно отметить, что с 2016 года происходят кардинальные перемены в сфере жилищно–коммунального хозяйства.

Главным новшеством стал тот факт, что термин твёрдые бытовые отходы выводится из технических работ. Теперь он вводится в перечень коммунальных услуг и именуется твёрдыми коммунальными отходами. Явным отличием твердых коммунальных отходов от остальных коммунальных услуг является тот факт, что для её учёта нельзя поставить общедомовой прибор учета. В связи с этим, оплата должна будет начисляться не по количеству квадратных метров, а по числу проживающих в квартире.

Так же не позднее 1 января 2019 года каждом субъекте Российской Федерации должна быть реализована региональная программа в области обращения с твердыми коммунальными отходами и выбран свой оператор по сбору, транспортировке, обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твёрдых коммунальных отходов. К числу коммунальных услуг будут относиться и мероприятия по обращению с твёрдыми коммунальными отходами со дня утверждения единого тарифа и заключения соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Еще одним нововведением будет являться включение в состав жилищных услуг плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Нормативы на общедомовые нужды в настоящее время должны определяться региональной властью, исходя из этого можно сделать вывод, что переход к оплате по нормативам позволит искоренить

¹ Симонов Ю.Ф. Жилищно–коммунальное хозяйство: Справочник. – М.: Феникс, 2014. – С. 47.

случаи, когда все неучтенные расходы коммунальных ресурсов перекидываются в платежки жильцов в строку общедомовые нужды.

2.2. Классификация и характеристика отдельных видов договоров

Предоставление коммунальных услуг одна из наиболее значимых и противоречивых сфер жилищных отношений. Качество и порядок предоставления коммунальных услуг, структура и размеры платежей за коммунальные услуги, ответственные за предоставление услуг лица – это лишь часть важнейших вопросов, возникающих в данной сфере¹.

В рамках процесса использования коммунальных ресурсов ключевой является деятельность по доведению конкретного ресурса до места его потребления, организация этого процесса, которая опосредуется правовой категорией – «коммунальные услуги».

С экономической точки зрения, коммунальные услуги – это особый вид услуг, оказываемых специализированными предприятиями, обеспечивающими хозяйственно-бытовые нужды организаций и граждан.

Под правовое определение понятия «услуга» попадает только сама подача указанных ресурсов деятельность по транспортировке ресурсов по различным инженерным сетям. Деятельность по подаче ресурсов (отдельно от ресурсов) не представляет интереса для потребителей, им необходимы сами ресурсы в жилом помещении и в многоквартирном доме. Такой вид объектов гражданских прав, как услуги, существует только в момент их предоставления².

¹ Крюкова Е.С. Предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия «Право». – 2013. – №1 (13). – С. 34.

² Шагиахметова Л.Х. Понятие и виды коммунальных услуг // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 2. – С. 209.

Законодательство и юридическая наука понимают под услугой деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности¹.

Материальная природа воды, газа, электрической и тепловой энергии очевидна, поэтому определение собирательного экономико–правового понятия «жилищно–коммунальные услуги» ближе к понятию «ресурсоснабжение» или «энергоснабжение», являющимся разновидностями отношений по снабжению (купле–продаже) энергией и других видов ресурсов².

Т.А. Береговая делает вывод о том, что: «Представляется не верным употребление понятия «коммунальные услуги» к конкретным и определяемым по количеству, режимам потребления и подачи ресурсам, таких как вода, газ, тепло, электроэнергия и другие. В гражданском законодательстве предоставление указанных ресурсов регламентируется разновидностью договора купли–продажи, а именно договором энергоснабжения»³.

Организация предоставления коммунальных услуг опосредуется, по смыслу действующего законодательства, двумя возможными схемами подачи необходимых ресурсов: договор заключается непосредственно между ресурсоснабжающей организацией и собственником жилого помещения либо путем заключения договоров от имени организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (управляющей организации, товарищества собственников жилья, потребительского кооператива и т.д.), но в интересах собственников жилых помещений⁴.

Деятельность по предоставлению коммунальных услуг включает в себя две составляющие: обеспечение подачи коммунального ресурса и его использование

¹ Санникова Л.В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 71.

² Гордеев Д.П., Прокофьев В.Ю. Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг // Жилищное право. – 2006. – № 8. – С. 19.

³ Береговая Т.А. Частноправовые и публично–правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2014. – С. 164.

⁴ Рудченко И.И. Правовое регулирование коммунального обслуживания (гражданско–правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2008. – С. 8.

для общедомовых нужд, а также комплекс сопровождающих мероприятий (заключение договоров о подаче ресурсов с ресурсоснабжающими организациями; контроль за качеством и количеством предоставляемого ресурса; разрешение юридических конфликтов; организацию приема платежей с населения и т.д.)¹.

Деятельность по предоставлению коммунальных услуг по своей природе не является деятельностью, связанной с непосредственной передачей ресурса в собственность, она призвана опосредовать эффективную организацию указанного процесса. Следовательно, считается неверным признавать управляющие организации, товарищество собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы абонентами по договорам передачи через присоединенную сеть, а потребителей – субабонентами. Их функциональный статус обуславливается их ролью в организации процесса передачи, с точки зрения договорных связей, – это исполнитель услуг особого рода.

Важен вопрос выявления лиц, на которые законодатель возлагает обязанность по предоставлению коммунальных услуг. Действующие Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 в зависимости от ситуации наделяют правами и обязанностями исполнителя как управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный кооператив, так и ресурсоснабжающую организацию. Исполнителем является юридическое лицо независимо от организационно правовой формы либо индивидуальный предприниматель, предоставляющий потребителю коммунальные

¹ Степанова В.Е. Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – С. 12.

услуги, производящий или приобретающий коммунальные ресурсы и отвечающий за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги¹.

Следовательно, предоставление коммунальных услуг опосредовано двумя видами договоров: договор об оказании коммунальных услуг между потребителем и исполнителем и договор о приобретении коммунальных ресурсов между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

Т.А. Береговая считает: «Исполнитель обязан предоставлять коммунальные услуги потребителю на основе возмездного договора, содержащего положение о предоставлении, соответствующих услуг. Само предоставление коммунальных услуг обеспечивается исполнителем посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. При этом императивно установлено, что управляющие организации, товарищество собственников жилья, либо иные специализированные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Соответственно собственники помещений не вправе отказаться от заключения договоров на предоставление коммунальных услуг с исполнителями. Тем самым законодатель установил норму, обратную общему правилу (п. 3 ст. 426 ГК РФ) о том, что понуждение к заключению публичного договора возможно только для обязанной стороны (в данном случае с ресурсоснабжающей организацией; исполнителем коммунальных услуг). Ответственность за качество предоставляемых услуг соответствующего вида возлагается на ресурсоснабжающую организацию, которая распространяется только до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерного обеспечения (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ).

При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем возлагается на лиц, специально привлекаемых для этих целей или собственниками самостоятельно (при непосредственном управлении. И эти лица несут ответственность и обязаны

¹ Шагиахметова Л.Х. Особенности системы договоров по предоставлению коммунальных услуг // Вестник экономики, права и социологии. – 2015. – № 4. – С. 257.

обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 16 ст. 161 ЖК РФ). Приведенные выше отношения являются гражданско-правовыми»¹.

Наиболее распространенной схемой обеспечения многоквартирных домов коммунальными услугами является привлечение к этому процессу управляющих организаций либо образование товарищества собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Договор управления многоквартирным домом – призван обеспечивать правовое регулирование отношений в сфере предоставления коммунальных услуг. По своей природе он является организационным договором, включающим в себя, помимо непосредственного предоставления коммунальных услуг, оказание и жилищных услуг, связанных с управлением. Эта конструкция занимает центральное место в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг, поскольку предусматривает весь комплекс действий, осуществляемых в рамках предоставления коммунальных услуг².

Основными системообразующими признаками гражданско-правовых договоров по предоставлению услуг являются следующие:

- направленность на организацию деятельности по предоставлению коммунальных услуг;
- специфический субъектный состав;
- условие об оплате предоставляемых в рамках предоставления коммунальных ресурсов, в том числе и для общедомовых нужд (оно производится согласно тарифам, утверждаемым органами власти, а сам расчет предоставляется потребителю ежемесячно в форме квитанций, которые, как правило, объединяют плату за все предоставленные ресурсы);

¹ Береговая Т.А. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2014. – С. 144 – 145.

² Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование деятельности по предоставлению коммунальных ресурсов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – С. 11.

– договорная процедура, т.е. порядок осуществления процедур заключения и исполнения договоров в этой сфере. Подавляющее большинство коммунальных ресурсов подается через присоединенную сеть на неопределенный срок и указания на объем потребляемых ресурсов.

В договорном праве среди многих классификаций договоров встречаются такие, которые подразделяются по основанию субъектного состава. По данному критерию, выделяют договоры с участием граждан потребителей, чей статус определяется в соответствии с законом РФ от 7 февраля 1992 года № 2300–1 «О защите прав потребителей»¹.

Т.А. Береговая обосновывает, что гражданско–правовой договор управления многоквартирным домом относится к группе потребительских договоров, поскольку общие проявления специфики потребительских договоров могут быть применимы к договору управления многоквартирным домом.

1) Договор управления многоквартирным домом имеет особый субъектный состав: с одной стороны, это гражданин–собственник, вступающий в этот договор для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с другой – это управляющая организация–исполнитель. Названные субъекты имеют довольно четкий правовой статус в соответствии с преамбулой Закона РФ «О защите прав потребителей». Исключением из этого правила являются только собственники нежилых помещений, которые используют данные помещения для предпринимательских целей. Для таких собственников данный договор не носит потребительский характер. Даже в случае, если договор заключается товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или специализированным потребительским кооперативом как юридическим лицом, договор управления многоквартирным домом не теряет своей потребительской природы, так как членами товарищества собственников жилья выступают все те же собственники помещений.

¹ Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1992. – 7 июня; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 26. – Ст. 3446.

2) В ряде случаев договоры с участием потребителей выступают как договоры в пользу третьего лица. В основном собственниками помещений в многоквартирном доме являются граждане. В том случае, если жилое помещение находится в собственности органов местного самоуправления либо юридического лица, то данные субъекты обязаны использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан в соответствии с заключенными с ними договорами. Если гражданин, в пользу которого был заключен договор управления многоквартирным домом, выразил намерение воспользоваться своим правом по этому договору или реально уже его использовал, то при соблюдении всех правовых признаков потребителя, названных в преамбуле к Закону РФ «О защите прав потребителей», он должен признаваться этим субъектом.

3) Предметом договора управления многоквартирным домом выступают особого рода услуги и работы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общих объектов, а так же предоставление коммунальных услуг. Другими словами, данный договор оформляет отношения, складывающиеся на потребительском рынке жилищных услуг и работ.

4) Договор управления многоквартирным домом является возмездным. Цена договора управления многоквартирным домом выражается в вознаграждении, которое управляющая организация получает за оказание услуг и выполнение работ.

5) Принцип свободы договора, установленный в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 1, ст. 421) для потребительских договоров действует несколько ограничено. Договор управления многоквартирным домом должен быть заключен в обязательном порядке в случае заключения договора с управляющей организацией, выбираемой по результатам конкурса. Если собственники помещений не выбрали способ управления многоквартирным домом, то органы местного самоуправления проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, и на основании этого конкурса собственники жилых помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, выигравшей конкурс. Обязательность заключения такого договора будет проявляться и в отношении управляющей организации, и в отношении собственников.

Жилищный кодекс Российской Федерации договор управления многоквартирным домом публичным не признает. Однако элемент публичности явно прослеживается. Контрагентом собственника помещения в договоре управления многоквартирным домом выступает организация, которая по характеру деятельности оказывает услуги, выполняет работы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общих объектов и осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Из вышесказанного можно утверждать, что управляющая организация обязана заключить договор при наличии возможности оказать запрашиваемую потребителем услугу. Обязанность заключения договора для управляющей организации должна обосновываться также социальной значимостью, например, в случае необходимости управления заведомо убыточным для управляющей организации многоквартирным домом (с большой степенью износа, ветхо-аварийным). Таким образом, в конструкции договора управления многоквартирным домом можно говорить об ограничении принципа свободы договора.

б) Нарушение договора управления многоквартирным домом со стороны управляющей организации позволяет потребителю в установленном порядке применить как общие гражданско-правовые санкции (возмещение убытков и т.д.), так и специальные, предусмотренные в законодательстве о защите прав потребителей, например, законную неустойку согласно статьям 23 и 28 Закона РФ «О защите прав потребителей»¹.

В Методическом пособии, по содержанию и ремонту жилищного фонда рассмотрены основные требования при заключении договоров предоставления жилищных и коммунальных услуг: «Собственник государственного или муниципального жилищного фонда вправе возложить функции управления жилищным фондом на управляющую организацию на основании соответствующего договора.

¹ Береговая Т.А. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2014. – С. 166 – 169.

В соответствии с договором управляющая организация в пределах переданных ей собственником полномочий осуществляет управление общим имуществом жилого дома и представляет интересы потребителей, заключает договоры с организациями, обслуживающими жилищный фонд, коммунальными ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями на предоставление необходимых жилищных и коммунальных услуг.

Управляющая организация в соответствии с договорами с подрядными организациями–исполнителями контролирует и обеспечивает соблюдение параметров качества жилищных и коммунальных услуг; отвечает перед потребителем за полноту, своевременность и качество услуг исполнителя, за возможные последствия нарушений стандартов и нормативов; контролирует соблюдение потребителями правил пользования жилыми помещениями; обеспечивает своевременность и полную оплату услуг потребителями; регулирует размеры платежей в сторону их уменьшения при нарушении исполнителем (поставщиком) услуг параметров качества, установленных в данном муниципальном образовании нормативами предоставления жилищно–коммунальных услуг и соответствующими договорами»¹.

По своей правовой характеристике договоры, используемые в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются возмездными.

Размер платы за коммунальные услуги регулируется статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации: «размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления»².

Управляющая организация либо организация, осуществляющая работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, обязаны предложить собственнику

¹ Иохведов Ф.М., Корчуков В.Ф. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2–04.2004 (утв. Госстроем России) // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

квартиры в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг, который должен содержать:

- условия оплаты, ее размер и порядок определения и изменения при нарушении обязательств исполнителем;
- порядок выявления и регистрации отклонений от установленных критериев качества жилищных и коммунальных услуг;
- условия и порядок приостановления или ограничения предоставления жилищных и коммунальных услуг, при нарушении обязательств по оплате услуг;
- порядок и сроки устранения аварий и неисправностей;
- перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, выполняемых в счет ежемесячной оплаты;
- акт проверки технического состояния жилого помещения.

В договорах, должны гарантироваться соблюдение критериев качества обслуживания, устанавливаться размер оплаты услуг в соответствии с ценами и тарифами, определенными нормативами потребления жилищно-коммунальных услуг, утвержденными органами местного самоуправления.

Информацию об изменении размера оплаты, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг исполнителем (управляющей организацией) направляется потребителю в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, если иное не предусмотрено договором.

Исполнитель (управляющая организация) имеет право ограничить или вовсе остановить предоставление коммунальных услуг, предварительно (за месяц) предупредив об этом потребителя, в нескольких случаях. Например, если имеется долг по оплате одной или нескольких услуг больше чем за полгода, или обнаружено самовольное подключение к инженерным сетям, или выясняется, что жильцы используют более мощные электробытовые приборы, чем разрешено по техническому паспорту жилого помещения. Правила запрещают отключать три вида услуг; отопление, холодную воду и водоотведение. Кроме того, временное отключение возможно при проведении ремонта инженерных сетей в доме.

Договор с потребителем считается заключенным с момента его подписания сторонами или фактического начала пользования жилищными и коммунальными услугами.

Решением Промышленного районного суда города Самары «По делу №12–188/2017 об административном правонарушении» от 07 апреля 2017 г. ООО «Жилищные услуги» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 24 статьи 19.5 КоАП РФ, а именно невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего государственный жилищный надзор в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, в том числе: заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг. Государственной жилищной инспекцией со стороны ООО «Жилищные услуги» были выявлены нарушения обязательных требований жилищного законодательства, а именно заключить договор с ресурсоснабжающей организацией по холодному водоснабжению и водоотведению многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Жилищные услуги».

На день составления акта проверки указанный договор в окончательной форме с ресурсоснабжающей организацией не заключен, договор не имеет регистрационного номера, сведений об урегулировании имеющихся разногласий путем переговоров. Доказательств фактического исполнения договора ресурсоснабжения сторонами договора не представлено, отсутствуют платежные счета–фактуры за поставленные коммунальные ресурсы по условиям договора и отсутствуют платежные документы ООО «Жилищные услуги», по оплате поставленных коммунальных ресурсов. Постановлением мирового судьи ООО

«Жилищные услуги» признано виновным в совершении административного правонарушения¹.

В заключаемых предприятиями, работающими в сфере жилищно-коммунального хозяйства, договорах различных видов обязательно должны присутствовать существенные условия, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации. В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Таким образом, к существенному условию относится предмет, т.е. обобщающее описание основных обязанностей сторон договора.

В Жилищном кодексе Российской Федерации существенным условиям договора управления многоквартирным домом посвящена часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к ним отнесены:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

¹ Решение Промышленного районного суда г. Самары от 07 апреля 2017 г. по делу по делу № 12-188/2017 « Об административном правонарушении» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Основные права и обязанности потребителя перечислены пункте 33 Правил о предоставлении коммунальных услуг № 354. Итак, потребитель имеет право:

- 1) Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
- 2) Получать от исполнителя информацию о том, каким образом была начислена плата за коммунальные услуги, чтобы убедиться, что нет ошибок.
- 3) Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, составления акта и исправления несоответствий.
- 4) Требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если те были предоставлены некачественно, не в полном объеме. При временном отсутствии потребителя – более пяти календарных дней подряд – если в квартире нет приборов учета, нужно сделать перерасчет платы за холодную и горячую воду, водоотведение, электричество и газ.
- 5) Требовать от исполнителя возмещения убытков, если таковые случились из-за того, что коммунальная услуга оказалась ненадлежащего качества. Причем возмещается не только материальный, но и моральный вред.
- 6) Требовать документы (наличие полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение) у представителя управляющей организации или товарищества собственников жилья, если тот просит впустить его в квартиру, чтобы проверить состояние оборудования, снять показания счетчика и т.д.
- 7) Ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объемы потребленного ресурса (например, электричества или воды) дифференцированно, с учетом времени суток, даже если общедомовой прибор учета – однотарифный. Исполнитель коммунальных услуг обязан ввести его в эксплуатацию в течение месяца после установки.

Обязанности потребителей прописаны в пункте 34 Правил о предоставлении коммунальных услуг № 354 это: при неисправности, пожаре, потопе или другой авария, срочно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу; сообщать исполнителям, аварийным службам об обнаружении неисправности приборов

учета (и коллективных, и индивидуальных). Неисправностью считается и отсутствие пломбы; использовать в своих квартирах индивидуальные приборы учета, в домах – общедомовые. Следить за сроками поверки индивидуальных приборов учета; вовремя и в полном объеме платить за коммунальные услуги и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Кроме того, потребитель не имеет права:

- 1) Использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть.
- 2) Сливать теплоноситель из батарей (если нет разрешения от исполнителя).
- 3) Самовольно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах и офисах.
- 4) Самовольно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета или «скручивать» счетчики.
- 5) Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым сетям в обход индивидуальных приборов учета.

Верховным Судом РФ было принято решение от 20 декабря 2013 г. № АКПИ13–1027 «Об отказе в признании частично недействующим пункта 62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354». В оспариваемой норме речь идет о действиях, влекущих нарушение установленных законом требований, предъявляемых к средствам измерений, включая требования к условиям эксплуатации индивидуального прибора учета.

Заявителем оспаривалось правило перерасчета размера платы за коммунальную услугу при обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, полагая незаконным определение объема потребленного коммунального ресурса с учетом круглосуточной работы имеющегося ресурсопотребляющего оборудования.

Оспариваемое правило о предоставлении коммунальных услуг, предусматривает, что при обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан незамедлительно демонтировать такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги. Доначисление размера платы в этом случае должно производиться исходя из объемов коммунального ресурса, который рассчитывается как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (в данном случае для водоснабжения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

Данное правило фактически означает, что объем коммунального ресурса определяется исходя из непрерывной в течение суток работы ресурсопотребляющего оборудования в заданном диапазоне условий его эксплуатации. Верховный Суд РФ решил, что норма не противоречит законодательству¹.

Собственникам жилых помещений в многоквартирном доме предоставление коммунальных услуг обеспечивается за счет взаимодействия исполнителя (управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива) и ресурсоснабжающих (водоснабжающих, энергоснабжающих, газоснабжающих) организаций.

¹ Решение Верховного Суда РФ от 20 декабря 2013 г. № АКПИ13–1027 «Об отказе в признании частично недействующим пункта 62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

Ответственность за своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг перед потребителем несет прежде всего исполнитель.

На основании заключенного с исполнителем договора об энергоснабжении (поставки коммунальных ресурсов) ресурсоснабжающая организация поставляет предусмотренные договором коммунальные ресурсы исполнителю, а тот в свою очередь заключает договор на предоставление коммунальных услуг уже непосредственно с потребителем. При этом в предмет договора исполнителя и потребителя помимо обеспечения последнего необходимым коммунальным ресурсом (вода, газ, электричество, тепло) входит также деятельность по текущему ремонту и обслуживанию коммунальных сетей и технологического оборудования¹.

2.3. Особенности договорных отношений в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами

Поправки внесенные Федеральным законом от 29 декабря 2014 года № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», затрагивают сферу обращения отходов производства и потребления.

С 1 января 2017 года меняется система обращения с твердыми коммунальными отходами и соответственно оплаты за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами. Взамен услуги «вывоз мусора» вводится новая коммунальная услуга, которая будет носить название «обращение с твердыми коммунальными отходами».

Поэтапный запуск новой системы регулирования в области обращения с твердыми коммунальными отходами в срок до 1 января 2019 года предусмотрен Федеральным законом. Таким образом, устанавливается переходный период, позволяющий субъектам Российской Федерации по мере готовности переходить на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами, при которой обращение с твердыми коммунальными отходами может осуществляться только по

¹ Ивакин А. М. Библиографическое описание: Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // М.: Молодой ученый, – 2015. – № 8. – С. 538.

договорам региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами¹.

Сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта Федерации обеспечиваются региональными операторами в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами.

1 июля 2015 года вступила в силу новая редакция статьи 12 Федерального закона от 04 мая 2011 года № 99–ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», согласно которому деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов I - IV классов опасности подлежит лицензированию².

Статус регионального оператора будет присваиваться юридическому лицу на основании конкурсного отбора на срок не менее 10 лет. Свою деятельность региональные операторы должны будут осуществлять в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами.

На услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации будет устанавливаться единый тариф.

Региональный оператор будет обязан заключить договор об оказании услуг либо с управляющими организациями многоквартирных домов, либо напрямую с собственниками помещений.

Договоры, заключенные собственниками твердых коммунальных отходов (собственники помещений в многоквартирных домах, собственники частных домовладений, а также юридические лица и индивидуальные предприниматели, в результате деятельности которых образуются твердые коммунальные отходы) на

¹ Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 45067–АЧ/04 «Об особенностях действия норм федерального законодательства, регулирующих деятельность по обращению с твердыми коммунальными отходами, в 2017 – 2019 годах» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

² Федеральный закон от 4 мая 2011 г. № 99–ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 19. – Ст. 2716.

сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, действуют до заключения договора с региональным оператором.

Таким образом, все договорные отношения управляющих организаций с транспортирующими организациями, полигонами и прочими компаниями, осуществляющими деятельность по обращению с отходами жилищного фонда, должны были закончиться до 31 декабря 2016 года, т.к. с 1 января 2017 года единственно возможной стороной в отношениях, связанных с твердыми коммунальными отходами, для управляющих организаций станет региональный оператор — единая ресурсоснабжающая организация, которая будет предоставлять услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В настоящее время все перечисленные выше положения фактически неисполнимы ввиду отсутствия как минимум региональных операторов и предельных тарифов на их услуги.

До тех пор пока не появился региональный оператор и для него не утвержден тариф, услуга по вывозу твердых бытовых отходов является жилищной, плата за вывоз твердых бытовых отходов должна взиматься с собственников помещений по прежним правилам, а плата за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами не взимается.

Порядок взаимодействия региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками указанных отходов строится на основе договорных отношений и детально урегулирован положениями статьи 24.7 Федерального Закона Российской Федерации от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»: «Региональные операторы заключают договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками твердых коммунальных отходов. Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами является публичным для регионального оператора.

Региональный оператор не вправе отказать в заключении договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами собственнику твердых коммунальных отходов, которые образуются и места сбора которых

находятся в зоне его деятельности. Региональные операторы вправе заключать договоры на оказание услуг по обращению с другими видами отходов с собственниками таких отходов.

По договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами региональный оператор обязуется принимать твердые коммунальные отходы в объеме и в местах, которые определены в этом договоре, и обеспечивать их сбор, транспортирование, обработку, обезвреживание, захоронение в соответствии с законодательством Российской Федерации, а собственник твердых коммунальных отходов обязуется оплачивать услуги регионального оператора по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора.

Региональный оператор вправе осуществлять деятельность по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории иного субъекта Российской Федерации в соответствии с правилами обращения с твердыми коммунальными отходами и с учетом соглашения, заключенного между субъектами Российской Федерации.

Собственники твердых коммунальных отходов заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их сбора.

Правительством Российской Федерации утвержден типовой договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями»¹.

Являясь по своей правовой природе договором возмездного оказания услуг, указанный договор предполагает взаимные обязательства сторон: региональный оператор обязуется принимать твердые коммунальные отходы в объеме и в местах,

¹ Федеральный закон от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 26. – Ст. 3009.

которые определены в этом договоре, и обеспечивать их сбор, транспортирование, обработку, обезвреживание, захоронение в соответствии с законодательством Российской Федерации, а собственник твердых коммунальных отходов обязуется оплачивать услуги регионального оператора по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора.

Региональные операторы, осуществляющие обращение с твердыми коммунальными отходами, должны быть связаны с собственниками указанных отходов договорными отношениями.

Поскольку договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами является публичным для регионального оператора, то это означает, что указанные услуги региональный оператор должен оказывать в отношении каждого, кто к нему обратился (ст. 246 ГК РФ).

Однако в соответствии с положениями указанной статьи Федерального закона «Об отходах производства и потребления» оператор не имеет права отказать в заключении договора собственнику лишь тех твердых коммунальных отходов, которые образуются и места сбора которых находятся только в зоне его деятельности.

Публичный характер договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами предполагает также и то, что он должен иметь определенную типовую форму. Указанный договор, согласно положению части 5 ст. 24.7 Федерального закона «Об отходах производства и потребления», заключается в соответствии с Типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации, который может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями¹.

¹ Постановление Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 47. – Ст. 6640.

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года.

Минстром России разъяснен ряд вопросов, возникающих в связи с введением платы за сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, указывается, в частности, следующее:

« – сбор и вывоз твердых (в том числе крупногабаритных) бытовых отходов, образующихся в результате деятельности жильцов многоквартирного дома, является составной частью содержания общего имущества многоквартирного дома;

– в квитанциях на оплату коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами выделена отдельной строкой;

– размер платы за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами будет рассчитываться по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации с учетом установленных нормативов накопления твердых коммунальных отходов, и, соответственно, составляющая платы за содержание жилого помещения в этой части будет исключена;

– при первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, предоставляемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, размер платы за содержание жилого помещения подлежит уменьшению на размер платы в части, соответствующей стоимости услуг по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов, оказываемых в многоквартирном доме, в месяце, предшествующем месяцу, в котором услуги по обращению с твердыми

коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами;

– все собственники твердых коммунальных отходов заключают договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их сбора, оплачивают услуги регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами;

– на территории субъекта Российской Федерации могут действовать несколько региональных операторов, при этом операторы вправе как самостоятельно оказывать полный комплекс услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, так и привлекать других операторов;

– до даты начала оказания региональным оператором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами применяются положения действующего законодательства о включении услуги по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов в состав содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– договоры, заключенные собственниками твердых коммунальных отходов на сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, действуют до заключения договора с региональным оператором»¹.

В своей статье М.В. Пономарев отмечает: «Согласно части 4 ст. 24.7 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» собственники твердых коммунальных отходов заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, данная норма существенным образом дополняется положениями части 5 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившей в силу также с 1 января 2016 года, в соответствии с которой, как было сказано выше, собственник жилого дома или его части обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными

¹ Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2017 г. № 5554-АТ/04 «По вопросам предоставления коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Правило, закрепленное в пункте 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в случае, если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора является обязательным, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Таким образом, если граждане – собственники твердых коммунальных отходов, собственники жилых домов или их частей уклоняются от заключения договора на оказание услуг в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, тогда как данная обязанность возложена на них законом, то другая сторона (региональный оператор) вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Следует отметить, что судебной практики по вопросам о понуждении специализированными организациями собственников отходов к заключению соответствующих договоров с ними, сформировавшейся с учетом новых правил ФЗ «Об отходах производства и потребления» и Жилищным кодексом Российской Федерации по обращению с твердыми коммунальными отходами, пока нет»¹.

Вместе с тем есть ряд интересных судебных решений, принятых несколько ранее по делам со схожими обстоятельствами, которые свидетельствуют о неоднозначности позиций судебных органов в условиях отсутствия законодательно закрепленной обязанности собственников отходов заключать договоры на оказание соответствующих услуг по обращению с отходами.

Необходимо учесть и то, что суды основывались на толковании положений пунктов 1 и 3 статьи 426, а также пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми обратиться в суд с иском о

¹ Пономарев М.В., Филаткина Ю.Е. Правовое регулирование обращения с твердыми коммунальными отходами: практика, проблемы, перспективы // Адвокат. – 2016. – № 1. – С. 27 – 41.

понууждении заключить публичный договор может только контрагент обязанной стороны. Однако с 1 января 2016 года обязанными сторонами в отношениях по обороту твердыми коммунальными отходами являются как потребитель услуги, так и оператор.

К числу таких решений следует отнести, например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 2 ноября 2010 года по делу № А21-12603/2009, в котором суд отказал управляющей компании, являющейся специализированной организацией, оказывающей потребителям услуги по вывозу, размещению и захоронению отходов, в иске об обязании ООО заключить договор об обеспечении размещения и захоронения твердых бытовых отходов¹.

Суд указал, что норма Гражданского кодекса РФ, на которую ссылается компания в обоснование заявленных требований, обязывает специализированную организацию заключить публичный договор с каждым обратившимся лицом, но не устанавливает такой обязанности для потребителя услуги. Затем в передаче указанного дела для пересмотра в порядке надзора было отказано, так как суды апелляционной и кассационной инстанций, отказывая в удовлетворении иска, пришли к обоснованному выводу о том, что с иском о понуждении заключить публичный договор может обратиться только ответчик (потребитель услуги), а не истец².

Уклонение граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах и являющихся собственниками образуемых ими твердых коммунальных отходов, от заключения договора с региональным оператором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, когда такая обязанность закреплена упомянутыми ранее положениями ФЗ «Об отходах производства и потребления» и Жилищным кодексом Российской Федерации, будет иметь признаки состава

¹ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 ноября 2010 г. «По делу № А21-12603/2009 о понуждении общества к заключению договора об обеспечении размещения и захоронения твердых бытовых отходов» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

² Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 февраля 2011 г. № ВАС-661/11 «Об отказе в передаче дела в президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации по делу № А21-12603/2009» // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 9.

административного правонарушения, закрепленного в настоящее время статье 8.2 «Несоблюдение экологических и санитарно–эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195–ФЗ (КоАП РФ), и, соответственно, будет являться основанием для привлечения данных граждан к административной ответственности уполномоченными органами.

В случае если указанными гражданами при отсутствии заключенных договоров на обращение с твердыми коммунальными отходами нанесен вред земельным участкам в результате нарушения требований по обращению с отходами (например, при накоплении отходов на своих участках или при их несанкционированном складировании в иных местах), они также могут быть привлечены к административной ответственности по части 2 статьи 8.6 КоАП РФ «Порча земель».

Доказывать что граждане, уклоняющиеся от заключения договора фактически пользуются муниципальными контейнерами будет не обязательно, т.к. в силу обязательности закона этот факт не требует доказательств.

Учитывая то, что граждане – собственники жилого дома или его части, фактически являются собственниками образуемых ими твердых коммунальных отходов, то согласно упомянутым выше положениям части 4 статьи 24.7 ФЗ «Об отходах производства и потребления» и части 5 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации они обязаны заключать договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональными операторами, действующими на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Таким образом, доказывание факта пользования муниципальными мусорными контейнерами для целей понуждения их к заключению указанного договора не является необходимым, а правила об обязанности его заключения действуют в силу обязательности закона.

Отсутствие заключенного с региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, когда обязанность по его заключению предусмотрена законом, фактически не означает, что лица, являющиеся собственниками твердых коммунальных отходов, не могли быть потребителями указанной услуги, и не могли пользоваться мусорными контейнерами, установленными органами местного самоуправления или самим региональным оператором.

В таком случае, кроме понуждения к заключению указанного договора в судебном порядке, с указанных граждан может быть взыскана стоимость фактически уже оказанных услуг, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Согласно многочисленным примерам судебной практики по делам о взыскании неосновательного обогащения в связи с использованием земельными участками при отсутствии договора аренды на основании статей 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, сумма неосновательного обогащения соответствует размеру арендной платы за пользование земельным участком, сбереженной ответчиком.

Содержанием обязательств вследствие неосновательного обогащения являются право потерпевшего требовать возврата неосновательного обогащения от обогатившегося и обязанность последнего возвратить неосновательно полученное (сбереженное) потерпевшему¹.

Указанные положения могут быть также применены при взыскании стоимости оказанных услуг по обороту твердых коммунальных отходов по тарифам, предусмотренным в данном субъекте Российской Федерации.

Основанием для рассматриваемой аналогии является, в частности, то, что услуги по обороту твердых коммунальных отходов также являются платными и

¹ См., напр.: Определение Верховного Суда РФ от 9 декабря 2015 г. № 309–ЭС15–16763 по делу № А76–31980/2014; Постановление Арбитражного суда Северо–Западного округа от 30 октября 2015 г. № Ф07–1468/15 по делу № А56–60353/2014; Постановление Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 21 сентября 2015 г. № Ф04–23587/15 по делу № А45–17682/2014 и др. // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

потребители данных услуг обязаны заключать соответствующие возмездные договоры с региональными операторами в соответствии с частью 5 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Существуют также иные примеры судебной практики по взысканию неосновательного обогащения за фактически оказанные услуги при отсутствии заключенного договора и отказе потребителя услуги от его заключения¹. При этом согласно пункту 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (ст. 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательном сбережении.

Между тем Высшим Арбитражным Судом РФ ранее было разъяснено, что: «в тех случаях, когда потребитель пользуется услугами (энергоснабжение, услуги связи и т.п.), оказываемыми обязанной стороной, однако от заключения договора отказывается, суды должны иметь в виду, что фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны следует оценивать в соответствии с пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги. Поэтому данные отношения должны рассматриваться как договорные»².

Однако, в соответствии с новыми правилами ФЗ «Об отходах производства и потребления» и Жилищным кодексом Российской Федерации обязанными в отношениях по обороту с твердыми коммунальными отходами являются обе стороны, как потребитель данных услуг, так и региональный оператор.

Стоимость оказанных региональным оператором услуг в целях взыскания с граждан, уклоняющихся от заключения договоров на оказание услуг по обращению

¹ См., напр.: Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2016 г. № 15АП–20700/2015 по делу № А32–22361/2015; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 января 2016 г. № 13АП–28313/15 по делу № А56–45476/2015 // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Экономика и жизнь. – 1999. – № 43.

с твердыми коммунальными отходами, может быть рассчитана как цена по договору, заключенному с другими гражданами – потребителями данных услуг в данном субъекте Российской Федерации за указанный период времени.

Согласно части 2 статьи 24.7 ФЗ «Об отходах производства и потребления» это плата, определенная в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа (определяемого в соответствии со ст. 24.9 указанного Федерального закона) на услугу регионального оператора.

Здесь важно уточнить, что в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2015 года № 404–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает со дня утверждения единого тарифа на данную услугу на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами¹.

До наделения юридического лица статусом регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации регулирование деятельности в области обращения с твердыми коммунальными отходами (в том числе расчет тарифов) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 210–ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

На официальном сайте Правительства Челябинской области в феврале 2017 года опубликован доклад заместителя министра экологии Ирины Харины.

В выступлении было отмечено, что переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами – это вопрос создания новой отрасли. Она

¹ Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 404–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 53. – Ст. 7598.

напомнила, что в 2014–2015 годах в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» внесены существенные изменения. В частности, перераспределение полномочий в области обращения с твердыми коммунальными отходами между субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления, необходимость разработки территориальной схемы обращения с отходами, введение регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами и переход услуги за сбор и вывоз мусора из разряда жилищной в коммунальную, а также запрет на захоронение отходов без предварительной сортировки.

С 1 января 2016 года полномочия по организации деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов возложены на субъекты Российской Федерации. И.А. Харина уточнила: «Создание новой системы обращения с отходами можно разделить на два этапа. Это разработка и утверждение территориальных схем и введение института регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В сентябре 2016 года территориальная схема, разработанная в Челябинской области, разработана и утверждена Росприроднадзором. В ходе разработки территориальная схема были проведены исследования морфологического состава отходов. Они показали, что для Челябинской области характерно высокое содержание стекла и пластика, а также присутствуют такие компоненты, как бумага и картон, цветные и черные металлы, текстиль. Это делает целесообразным их извлечение в процессе отдельного сбора или сортировки и дальнейшую реализацию в качестве вторичных материалов.

Территориальная схема Челябинской области предполагает кластерный подход. Челябинская область поделена на шесть кластеров, каждый из которых объединяет несколько муниципалитетов: Челябинский, Магнитогорский, Кыштымский, Карабашский, Саткинский и Усть-Катавский кластеры. В каждом кластере предусмотрены объекты обращения с твердыми коммунальными отходами – мусороперегрузочные станции, мусоросортировочные комплексы и

объекты конечного размещения твердых коммунальных отходов, не подлежащих переработке (полигоны)»¹.

На территории Челябинской области только четыре объекта размещения отходов соответствуют требованиям законодательства и внесены в государственный реестр объектов размещения отходов. Это полигоны в деревне Урефты Сосновского района, в Кыштыме, Трехгорном, в поселке Локомотивном. В течение 2017 года планируется включение в реестр полигонов в поселке Полетаево, Копейске, Карабаше и Сатке. Также в течение 2017 года планируется оснастить сортировочной линией полигоны в Копейске и Полетаево.

В Челябинском и Магнитогорском кластерах создание полигонов твердых коммунальных отходов планируется посредством заключения концессионных соглашений и привлечения частных инвестиций. Так, в 2017 году планируется заключение концессионного соглашения в отношении объектов обращения с твердыми коммунальными отходами Челябинского кластера и созданию полигона в районе деревни Чишма Сосновского района. В Челябинский кластер войдут 14 муниципальных образований.

Что касается следующего этапа – выбора регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами и перевода услуги в коммунальную, то в Челябинской области предстоит организовать проведение шести конкурсных процедур (по 6 кластерам – зонам деятельности региональных операторов, определенным в территориальной схеме обращения с отходами), так как необходим дифференцированный подход к каждой территории. В 2017 году планируется организация конкурсного отбора по выбору регионального оператора на территории Магнитогорского, Челябинского и Кыштымского кластеров.

Из сказанного выше, можно сделать вывод, что собственники твердых коммунальных отходов заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне

¹ Харина И.А. В 2017 году на Южном Урале выберут трех региональных операторов по обращению с отходами. Правительство Челябинской области // [Электронный ресурс]. URL: <http://pravmin74.ru>

деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их сбора. Таким образом, несмотря на отсутствие в формулировке указанной нормы слова «обязаны», данное правило следует понимать как обязанность собственников отходов по заключению указанных договоров с оператором.

Известный принцип гражданского права - принцип свободы договора (ч. 1 ст. 421 ГК РФ), в соответствии с которым граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом РФ, законом или добровольно принятым обязательством, в данном случае не применим, поскольку соблюдение принципа свободы вступления в договорные отношения может быть ограничено положениями Гражданского кодекса РФ, иными законодательными актами или добровольно принятым обязательством.

Необходимо также обратить внимание, что упомянутый принцип свободы договора также существенным образом ограничивается правилом, закрепленным в пункте 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в случае, если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора является обязательным, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление многоквартирными домами – это самостоятельная область социально–экономических отношений, связанная с удовлетворением потребностей граждан по поводу обслуживания общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а так же реализации права на жилище.

Подводя итог проделанной работе, сделаем следующие выводы:

1. Считаем, что в содержании правоотношения «управление многоквартирными домами» в совокупности с триадой правомочий (владеть, пользоваться, распоряжаться) и бременем содержания, можно выделить самостоятельную обязанность собственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им.

2. Под управлением многоквартирным домом следует подразумевать не только работы по техническому содержанию жилья, но и организацию сбора платежей за коммунальные услуги, а также исполнение коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими предприятиями.

3. Поскольку собственники помещений не могут самостоятельно обеспечить предоставление коммунальных услуг, эта обязанность возложена на исполнителя.

Исполнитель обязан предоставлять коммунальные услуги потребителю на основе возмездного договора.

Само предоставление коммунальных услуг обеспечивается исполнителем посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. При этом императивно установлено, что управляющие организации, товарищества собственников жилья, либо иные специализированные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Соответственно собственники помещений не вправе отказаться от заключения договоров на предоставление коммунальных услуг с исполнителями.

Ответственность за качество предоставляемых услуг соответствующего вида возлагается на ресурсоснабжающую организацию, которая распространяется только до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерного обеспечения. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем возлагается на лиц, специально привлекаемых для этих целей или собственниками самостоятельно. И эти лица несут ответственность и обязаны обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

4. Нововведением является перенос из коммунальных услуг и включение в состав жилищных плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Переход к оплате по нормативам позволит искоренить случаи, когда все неучтенные расходы коммунальных ресурсов перекидываются в платежки жильцов в строку общедомовые нужды. Нормативы потребления ресурсов на общедомовые нужды по Челябинской области утвердят в июне 2017 года. До этого времени плату за общедомовые нужды челябинцам будут начислять по схеме, которая действовала до 1 января 2017 года (когда общедомовые нужды исчисляются по сложной формуле, где присутствуют несколько множителей, где учитывается общая площадь всех нежилых помещений, площадь мест общего пользования и норматив).

5. Особое место занимает договор управления многоквартирным домом, потому что он призван обеспечивать правовое регулирование отношений в сфере предоставления коммунальных услуг и предусматривает весь комплекс действий, осуществляемых в рамках предоставления коммунальных услуг.

Гражданско-правовой договор управления относится к группе потребительских договоров и имеет особый субъектный состав: с одной стороны, это гражданин-собственник, вступающий в этот договор для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с другой – это управляющая организация-исполнитель.

6. Новым видом отношений в сфере жилищно-коммунальных услуг можно выделить деятельность по обращению с коммунальными отходами.

Переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами – это вопрос создания новой отрасли, а именно введение регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами и переход услуги за сбор и вывоз мусора из разряда жилищной в коммунальную, а также запрет на захоронение отходов без предварительной сортировки.

Все собственники твердых коммунальных отходов заключают договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их сбора, оплачивают услуги регионального оператора по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора.

Договор для регионального оператора, на оказание услуг является публичным.

Если собственники твердых коммунальных отходов уклоняются от заключения договора на оказание услуг в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, тогда как данная обязанность возложена на них законом, то другая сторона (региональный оператор) вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

С 2016 года изменением в ФЗ «Об отходах производства» переводится услуга «вывоз твердых бытовых отходов» из жилищной в коммунальную: «обращение с твердыми коммунальными отходами».

По настоящее время плата за вывоз мусора взимается в составе платы за содержание общего имущества, в расчёте на 1 кв.метр занимаемой потребителем площади помещения в жилом доме.

Явным отличием твердых коммунальных отходов от остальных коммунальных услуг является тот факт, что для её учёта нельзя поставить

общедомовой прибор учета. В связи с этим, оплата должна начисляться по числу проживающих в квартире.

До появления регионального оператора коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам помещений в многоквартирном доме не предоставляется.

7. Другим нововведением является включение из коммунальных услуг в состав жилищных плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Переход к оплате по нормативам позволит искоренить случаи, когда все неучтенные расходы коммунальных ресурсов перекидываются в платежки жильцов в строку общедомовые нужды. Нормативы потребления ресурсов на общедомовые нужды по Челябинской области утвердят в июне 2017года. До этого времени плату за общедомовые нужды челябинцам будут начислять по схеме, которая действовала до 1 января 2017 года (когда общедомовые нужды исчисляются по сложной формуле, где присутствуют несколько множителей, где учитывается общая площадь всех нежилых помещений, площадь мест общего пользования и норматив).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета – 1993. – 25 декабря 1993. – № 237.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1 (часть I). – Ст. 1.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
6. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 176–ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 27. – Ст. 3967.
7. Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 404–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 53. – Ст. 7598.
8. Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 458–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 52. – Ст. 8098.

Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 1 (часть 1). – Ст. 11.

9. Федеральный закон от 4 мая 2011 г. № 99–ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 19. – Ст. 2716.

10. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189–ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

11. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210–ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 36.

12. Федеральный закон от 6 мая 2003 г. № 52–ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 19. – Ст. 1750.

13. Федеральный закон от 24 июня 1998 г. № 89–ФЗ «Об отходах производства и потребления» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 26. – Ст. 3009.

14. Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7–ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 145.

15. Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1992. – 7 июня; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 26. – Ст. 3446.

16. Постановление Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 47. – Ст. 6640.

17. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.
18. Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, договоров снабжения коммунальными ресурсами» // *Собрание законодательства обязательных при заключении Российской Федерации*. – 2012. – № 8. – Ст. 1040.
19. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.
20. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
21. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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» // *Собрание законодательства Российской Федерации*. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.
22. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // *Российская газета*. – 2003. – № 214.
23. Письмо Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2017 № 5554–АТ/04 «По вопросам предоставления коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

24. Письмо Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 45067–АЧ/04 «Об особенностях действия норм федерального законодательства, регулирующих деятельность по обращению с твердыми коммунальными отходами, в 2017 – 2019 годах» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
25. Письмо Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 45099–АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
26. Письмо Министерства регионального развития РФ от 6 марта 2009 г. № 6177–А Д/14 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме» // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. – 2009. – № 4.
27. Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно–коммунального хозяйства в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 18. – Ст. 2131 (утратил силу).
28. Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР «Типовое положение об управлении домами (жилищно–эксплуатационной конторе, жилищной конторе) исполкома местного совета депутатов трудящихся» от 8 июля 1963 г. № 204 // Законодательство о жилищно–коммунальном хозяйстве. – М.: «Юридическая литература», – 1972.- том 1 (утратил силу).
29. Постановление Госстандарта России от 20 августа 2002 г. № 307–ст. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51929–2002 «Услуги жилищно–коммунальные. Термины и определения» // [Электронный ресурс].– СПС «Консультант плюс» (утратил силу).
30. Постановление Госстандарта России от 19 июня 2000 г. № 158–ст. ГОСТ Р 51617–2000 «Жилищно–коммунальные услуги. Общие технические условия» // [Электронный ресурс].– СПС «Консультант плюс» (утратил силу).

2. Постановления высших судебных инстанций и материалы юридической практики

31. Решение Верховного Суда РФ от 20 декабря 2013 г. № АКПИ13–1027 «Об отказе в признании частично недействующим пункта 62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

32. Решение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2007 г. № ГКПИ07–985 « Об отказе в признании недействующим подпункта «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

33. Определение Верховного Суда РФ от 9 декабря 2015 г. № 309–ЭС15–16763 «Об отказе в передаче кассационной жалобы в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации по делу № А76–31980/2014» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

34. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 февраля 2011 г. № ВАС–661/11 «Об отказе в передаче дела в президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации по делу № А21–12603/2009» // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 9.

35. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Экономика и жизнь. – 1999. – № 43.

36. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 января 2016 г. № 13АП–28313/15 по делу № А56–45476/2015 // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

37. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2016 г. № 15АП–20700/2015 по делу № А32–22361/2015 // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
38. Постановление Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 21 сентября 2015 г. № Ф04–23587/15 по делу № А45–17682/2014 // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
39. Постановление Арбитражного суда Северо–Западного округа от 30 октября 2015 г. № Ф07–1468/15 по делу № А56–60353/2014 // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
40. Постановление Федерального арбитражного суда Северо–Западного округа от 2 ноября 2010 г. «По делу № А21–12603/2009 о понуждении общества к заключению договора об обеспечении размещения и захоронения твердых бытовых отходов» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
41. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 февраля 2008 г. № 17АП–663/2008–ГК по делу № А50–13941/2007г. // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
42. Решение Промышленного районного суда г. Самары от 07 апреля 2017 г. по делу по делу № 12–188/2017 «Об административном правонарушении» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
43. Решение Судебного участка Ямальского районного суда от 07 апреля 2017 г. по делу № 5–48/2017 «Об административном правонарушении» // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».

3. Литература

44. Береговая, Т.А. Актуальные вопросы частноправового и публично–правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами / Т.А. Береговая // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – №1. – С. 12 – 17.

45. Газимагомедова, П.А. Реформирование жилищно–коммунального хозяйства как фактор развития рынка жилищно–коммунальных услуг. / П.А. Газимагомедова. // [Электронный ресурс]. URL: <http://www.uecs.ru>.
46. Гордеев, Д.П. Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг / Д.П. Гордеев, В.Ю. Прокофьев // Жилищное право. – 2006. – № 8. – С. 18 – 22.
47. Дятел, Е.П. Экономическая природа жилищно–коммунальных услуг / Е.П. Дятел, Э.Ф. Подылина, Н.В. Голомолзина, Я.П. Силин // Известия УрГЭУ. – 2011. – № 2 (34). – С. 67 – 76.
48. Захарова, Е. В. Роль жилищно–коммунальных услуг в решении социальных проблем общества / Е.В. Захарова // Вестник ИГТУ. – 2009. – № 3 (39). – С. 107 – 111.
49. Ивакин, А. М. Библиографическое описание: Современные проблемы жилищно–коммунального хозяйства / А.М. Ивакин // Молодой ученый. – 2015. – №8. – С. 537 – 539.
50. Иохведов, Ф.М. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2–04.2004 (утв. Госстроем России) / Ф.М. Иохведов, В.Ф. Корчуков // [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант плюс».
51. Исакова, Е.А. Новые нормативы по ОДН для челябинцев утвердят к июню 2017 года / Е.А. Исакова // [Электронный ресурс]. URL: <http://www/chelyabinsk.74.ru/text/newslines>.
52. Козырева, С.Н. Обращение с отходами с 2016 года / С.Н. Козырева // Жилищно–коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение, – 2016. – № 2. – С. 12 – 15.
53. Комиссарова, Л.А. , Природа жилищно–коммунальных услуг как социально значимого общественного блага / Л. А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. – 2014. – № 11 (42). – С. 55 – 61.
54. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учебно–практический комментарий / под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2014. – 912 с.

55. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2012. – 276 с.
56. Крюкова, Е.С. Предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме / Е.С. Крюкова // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия «Право». – 2013. – №1 (13). – С. 34 – 39.
57. Литовкин, В. Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный) / В.Н. Литовкин. – М. : Проспект, 2008. – 327 с.
58. Лушкин, С.А., Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья / С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей. – М.: Юстицинформ, 2011. – 123 с.
59. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И.В. Маркова, В.Д. Рузанова. – М.: Деловой двор, 2013. – 156 с.
60. Маслей, С.Э. Способы управления многоквартирными домами / С.Э. Маслей // Вестник Омского Университета. Серия «Право». – 2013. – № 2 (35). – С. 98 – 105.
61. Михайлов, В. К. Проблематика управления многоквартирными домами / В.К. Михайлов // Жилищное право. – 2009. – № 3. – С. 19 – 20.
62. Мороз, О.В. Актуальные проблемы управления многоквартирным домом / О.В. Мороз // Вестник Омской юридической академии – 2015. – № 2 (27). – С. 38 – 41.
63. Пономарев, М.В. Правовое регулирование обращения с твердыми коммунальными отходами: практика, проблемы, перспективы / М.В. Пономарев, Ю.Е. Филаткина // Адвокат. – 2016. – № 1. – С. 27 – 41.
64. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. – 205 с.
65. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Г.В. Бойцова, М.Н. Долгов. – М.: ГроссМедиа, 2006. – 337 с.
66. Российское гражданское право: учебник: в 2-х т. / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Статут, 2012. – Т. 1. – 761с.
67. Ручкина, Г.Ф. Договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства: правовой аспект / Г.Ф. Ручкина, Я.А. Ключникова // Юрист. – 2014. – № 1. – С. 17 – 21.

68. Садовников, А.В. В ЖКХ намечается революция счетчиков./ А.В. Садовников // [Электронный ресурс]. URL: <http://fedpress.ru/expert-opinion>.
69. Санникова, Л.В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве / Л.В. Санникова. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 278 с.
70. Симонов, Ю.Ф. Жилищно–коммунальное хозяйство: Справочник / Ю.Ф. Симонов – М.: Феникс, 2014. – 207 с.
71. Тимофеева, К.В. Товарищества собственников жилья / К.В. Тимофеева. - СПб.: Питер Пресс, 2007. – 110 с.
72. Толстой, Ю. К. Жилищное право: учебник / Ю.К. Толстой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2011. – 338 с.
73. Харина, И.А. В 2017 году на Южном Урале выберут трех региональных операторов по обращению с отходами. Правительство Челябинской области / И.А. Харина // [Электронный ресурс]. URL: <http://pravmin74.ru>
74. Цахоев, А.Н. Об определении понятия «Управление многоквартирными домами» / А.Н.Цахоев // Бизнес в законе. Экономико–юридический журнал. – 2012. – № 2. – С. 17 – 20.
75. Шагиахметова, Л.Х. Особенности системы договоров по предоставлению коммунальных услуг / Л.Х. Шагиахметова // Вестник экономики, права и социологии. – 2015. – № 4. – С. 256 – 258
76. Шагиахметова, Л.Х. Понятие и виды коммунальных услуг / Л.Х. Шагиахметова // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 2. – С. 208 – 210.
77. Яблоков, В.В. Современные способы управления многоквартирным домом / В.В. Яблоков // Вестник НГИЭИ. – 2011. – № 6 (7) – том 1. – С. 183 – 196.
78. Ястремская, Н. Ю., Жилищно–коммунальные услуги: доступность и механизм повышения качества / Н.Ю. Ястремская, Н.С. Негров // Инженерный вестник Дона. – 2013. – № 4/ 27. – С. 1 – 6.

4. Диссертации и авторефераты диссертаций на соискание ученой степени

79. Береговая, Т. А. Частноправовые и публично–правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук / Т.А. Береговая. – Саратов, 2014. – 208 с.
80. Горбунов А.В. Гражданско–правовое регулирование деятельности по предоставлению коммунальных ресурсов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 24 с.
81. Захарова, Е.В. Жилищно–коммунальные услуги как общественное благо: особенности реализации в Российской экономике: автореферат ... канд. эк. наук / Е.В.Захарова. – М., 2009. – 33 с.
82. Иванов, А.Р. Реструктуризация сферы услуг жилищно–коммунального хозяйства Российской Федерации: автореферат ... канд. эк. наук / А.Р. Иванов. – М., 2012. – 48 с.
83. Певницкий, С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореферат ... канд. юр. наук / С.Г. Певницкий. – М., 2009. – 47 с.
84. Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочие собственников помещений в многоквартирном доме: дис. ... канд. юр. наук / А.В. Попов. – Волгоград, 2006. – 218 с.
85. Рудченко И.И. Правовое регулирование коммунального обслуживания (гражданско-правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2008. – 26 с.
86. Степанова В.Е. Гражданско–правовое регулирование отношений коммунального обслуживания: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – М., 2009. – 25 с.
87. Шахов, С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: автореферат ... канд. юр. наук / С.Ю. Шахов. – М., 2007. – 38 с.