

**Государственная дума Российской**

**Федерации**

**Комитет по строительству и**

**жилищно-коммунальному хозяйству**

**Председателю комитета**

**Пахомову С.А.**

**Уважаемый Сергей Александрович!**

В Ассоциацию обратились управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами-новостройками.

Заявителями было указано, что управляющие организации несут убытки, возникающие вследствие оплаты услуг Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – Региональный оператор) в отношении помещений в многоквартирном доме, не переданных участникам долевого строительства. В указанный период не осуществляется накопления твердых коммунальных, а Региональный оператор фактически услуги не оказывает.

Ассоциация, проанализировав указанные обращения, полагает необходимым отметить следующее.

Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (исполнители коммунальных услуг), рассматриваются как не имеющие собственного экономического интереса в приобретении коммунальных ресурсов и фактически действующие в качестве посредника между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями, в связи с чем объем их обязательств перед ресурсоснабжающими организациями по общему правилу не может превышать совокупный объем обязательств конечных потребителей (Определение Верховного Суда Российской Федерации (далее - ВС РФ) от 18.08.2016 № 305-ЭС16-3833, Постановления АС СЗО от 27.07.17 по делу № А56-56359/2016, от 25.10.2017 по делу № А56-79875/2016, от 15.03.2018 по делу № А56-75199/2016, от 30.03.2018 по делу № А56-90470/2016, от 29.03.2018 по делу № А56-43072/2017, Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 25.01.2017 по делу № А60-10366/2016, от 17.05.2017 по делу № А07-8504/2016, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 28.09.2017 по делу № А68-7565/2016).

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

По смыслу указанной нормы разрешение на ввод в эксплуатацию подтверждает соответствие вновь созданного объекта недвижимости требованиям действующего законодательства и проектной документации. При этом, получение указанного разрешения не свидетельствует о факте начала эксплуатации помещений в возведенных многоквартирных домах, в результате которой происходит образование твердых коммунальных отходов.

Согласно части 2 статьи 24.7 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» по договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами региональный оператор обязуется принимать твердые коммунальные отходы в объеме и в местах (на площадках) накопления, которые определены в этом договоре, и обеспечивать их 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.

Под твердыми коммунальными отходами в силу статьи 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» понимаются отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

Согласно вышеназванной норме под обращением с твердыми коммунальными отходами понимается деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов.

Анализ вышеуказанных норм, в их совокупности и взаимосвязи, позволяет сделать вывод, что образование твердых коммунальных отходов в помещениях многоквартирного дома до даты их передачи собственникам - невозможно, так как потребление товаров в целях удовлетворения личных и бытовых нужд (в результате которого образуются ТКО) осуществлялось физическими лицами по месту их фактического проживания в соответствующий период, а не на вышеуказанном объекте.

Иными словами, в период с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и до даты передачи помещений по акту приема-передачи, твердые коммунальные отходы не могли складироваться в местах их накопления вследствие фактического отсутствия субъектов, образующих ТКО в результате своей жизнедеятельности, что исключает необходимость их приема в местах накопления, а также транспортирования, обработки, обезвреживания и захоронения.

По смыслу положений гражданского законодательства договор на обращение с ТКО является одной из разновидностей договора возмездного оказания услуг.

Согласно пункту 1 статьи 779 и пункту 1 статьи 781 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Исходя из части 1 статьи 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить только оказанные ему услуги.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 02.10.2012 № 6272/12, исполнитель услуги (в данном случае Региональный оператор) должен подтвердить достаточными и достоверными доказательствами обстоятельства оказания им заказчику (управляющей организации) комплекса услуг по договору и обосновать их объем.

Несмотря на указанные обстоятельства, недобросовестные Региональные операторы осуществляют взыскание с управляющих организаций стоимости услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами за период, в который многоквартирный дом не был заселен, ссылаясь на то обстоятельство, что объем вывозимых ТКО определяется нормативным, а не учетным способом.

Указанное стало возможным вследствие пробелов в нормативном регулировании, а также ввиду явного противоречия положений Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156 (далее – Правила №1156), требованиям федерального законодательства.

Возможным решением указанной коллизии может явится исключение застройщика из числа лиц, на которых возлагается обязанность по оплату услуги по обращению с ТКО.

Таким образом, просим Вас рассмотреть возможность внесения изменений в пункт 7 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса, изложив его в следующей редакции: «застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, *за исключением платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами*.».

**Вице –президент Ассоциации О.В. Малахов**

**Ассоциации**

Гусев В.Г.

+79206771199