Комитет Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, рассмотрев ответ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на предложения Комитета о внесении изменений в статью 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 №1038, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политике и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В рамках ранее направленного запроса, профильному Министерству предлагалось дать оценку инициативе Комитета по освобождению застройщика от обязанности по оплате услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами до момента передачи помещений собственникам по передаточному акту.

В вышеуказанном ответе Министерство поддержало позицию Комитета о том, что застройщик не является лицом, в результате деятельности которого происходит образование твердых коммунальных отходов. Более того, Министерством отмечено, что обращение с отходами, образующимися у застройщика, не относится к регулируемым видам деятельности и регулируется нормами гражданского законодательства.

Одновременно, федеральным органом исполнительной власти отмечено, что твердые коммунальные отходы могут образовываться от деятельности строительных бригад, работающих у застройщика. Помимо этого, Министерством высказана позиция, в соответствии с которой застройщик, являясь собственником непереданных помещений в многоквартирном доме, в целях сохранения интереса к обеспечению сохранности принадлежащего ему жилого помещения, должен обеспечивать надлежащее санитарное состояние территории многоквартирного дома (включая места накопления ТКО) и, соответственно, оплачивать услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

По указанным основаниям Комитету рекомендовано доработать предложенный законопроект.

Вместе с тем, необходимо отметить, что 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.

Таким образом, 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.

Вопреки доводам Министерства застройщик не является собственником помещений во вновь построенном многоквартирном доме, строительство которого осуществлялось по договорам о долевом участии в строительстве, вследствие того, что не обладает возможностью распоряжаться данными помещениями по собственному усмотрению. Таким образом, доводы Министерства о недопустимости утраты застройщиком интереса к обеспечению сохранности принадлежащего ему помещения являются необоснованными.

Более того, позиция Министерства об образовании твердых коммунальных отходов в процессе деятельности строительных бригад является фактически не верифицируемой. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию застройщик прекращает деятельность по строительству и внутренней отделке многоквартирного дома и приступает к реализации помещений их владельцам.

По смыслу положений гражданского законодательства договор на обращение с твердыми коммунальными отходами 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 фактически оказанные ему услуги.

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

До передачи жилых помещений застройщиком, твердые коммунальные отходы не генерируются в местах их накопления, что исключает возможность оказания застройщиком услуг по их обращению.

При указанных обстоятельствах Комитет настаивает на необходимости повторной оценки Министерством внесенной инициативы с указанием конкретных предложений по доработке законопроекта.