Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

_____*№*_____

*На №*_____*от*_____

Председателю Комитета
по строительству
и жилищно-коммунальному
хозяйству
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.А. Пахомову

Уважаемый Сергей Александрович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с Вашим письмом от 14 ноября 2022 г. № 3.23-19/919 о рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 153 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).

Согласно пункту 7 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у 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.

Статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) определено, что собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Частью 11 статьи 155 ЖК РФ установлено, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьей 1 Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – Федеральный закон № 89-ФЗ) определено понятие ТКО, в соответствии с которым под ТКО 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 ТКО 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.

Договор на оказание услуг по обращению с ТКО относится к числу публичных договоров, существенные условия которого определены статьей 24.7 Федерального закона № 89-ФЗ, а также регулируются нормами для отдельных видов обязательств, содержащихся в главе 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг.

Застройщик (лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома), по смыслу положений статьи 1 Федерального закона № 89-ФЗ и статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не является лицом, в результате деятельности которого происходит образование ТКО. Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию не является безусловным обстоятельством, свидетельствующим об образовании таких отходов, и, соответственно, возникновении обязанности по оплате услуг по обращению с ТКО.

Пунктом 1 статьи 24.8 Федерального закона № 89-ФЗ предусмотрен перечень видов деятельности, подлежащих регулированию, в том числе оказание услуги по обращению с ТКО региональным оператором.

Вместе с тем обращение с отходами, образующимися у застройщика (в том числе строительными), не относится к регулируемым видам деятельности в соответствии с Федеральным законом № 89-ФЗ, такие отношения, связанные с обращением указанного вида отходов, определяются соглашением и регулируются нормами ГК РФ.

Таким образом, рынок обращения с отходами, образующимися у застройщика (в том числе строительными), является конкурентным, а заключение договора является правом регионального оператора.

Однако необходимо обратить внимание на то, что ТКО могут образовываться от деятельности строительных бригад, осуществляющих работу на объекте застройщика, что может повлечь за собой нарушение пункта 11 санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам,

питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 3.

Также стоит отметить, что услуга по обращению с ТКО фактически оказывается региональным оператором не каждому отдельно взятому собственнику конкретного жилого помещения в многоквартирном доме при возникновении у него индивидуальной потребности в вывозе мусора, а одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирном доме независимо от общего количества граждан, проживающих в этом доме в данный момент. Вместе с тем, в том числе на основании части пункта 7 части 2 статьи 153 ЖК РФ, в случае, когда собственник конкретного жилого помещения в многоквартирном доме не проживает в нем, не предоставляет это жилое помещение в пользование иным лицам, не осуществляет в указанном помещении ремонт или прочие действия, связанные с образованием ТКО, и потому не испытывает индивидуальной потребности в вывозе такого рода отходов, он тем не менее не должен утрачивать интерес к обеспечению сохранности как принадлежащего ему жилого помещения (комфортных условий для проживания в нем), так и дома в целом, поскольку данное жилое помещение является не только возможным местом жительства самого собственника и (или) членов его семьи, но и потенциальным источником его дохода, а в случае продажи жилого помещения или сдачи его в коммерческий наем на цену договора влияет в том числе общее состояние дома и прилегающей к нему территории. Это означает, что удовлетворение интереса собственника жилого помещения в его сохранности фактически возможно лишь при условии поддержания дома в целом и прилегающей к нему территории (включая места (площадки) накопления ТКО) в состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям, которое обеспечивается, помимо прочего, за счет оказания региональным оператором коммунальной услуги по обращению с ТКО.

С учетом изложенного и по мнению Минстроя России законопроект требует доработки.

Кроме того, в настоящее время Минприроды России ведет разработку ряда нормативных правовых актов, в частности, разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, изменении и признании утратившим силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», устанавливающий новый порядок определения нормативов накопления ТКО и включающий в себя процедуры сбора, анализа и расчета данных о массе и объеме накапливаемых отходов с учетом их сезонных изменений, а также порядок расчета количества отходов, проект постановления Правительства

Российской Федерации «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов», взамен действующего постановления Правительства Российской Федерации от 3 июня 2016 г. № 505 «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов», и проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, изменении и признании утратившим силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», взамен действующего постановления Правительства Российской Федерации 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» (далее – проекты постановления).

Вышеизложенные проекты постановлений были поддержаны Минстроем России.

Вместе с тем, учитывая, что проектируемое законопроектом изменение, в части пункта 7 части 2 статьи 153 ЖК РФ, в том числе затрагивает сферу деятельности Минприроды России, а также имеется взаимосвязь формулировки предлагаемого изменения с вышеуказанными проектами постановлений, Минстрой России предлагает направить законопроект в Минприроды России для выработки консолидированной позиции по данному вопросу.

А.В. Ересько

Исп. Горячева Мария Александровна
Тел. +7(495) 647-15-80, доб. 53075