

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

А.И. Романова, Д.С. Романов, А.Н. Афанасьева

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И
СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Учебное пособие

Казань

2016

УДК 347
ББК 67
Р-69

Романова А.И., Романов Д.С., Афанасьева А.Н.

Р-69 Правовые основы деятельности в инвестиционно-строительном комплексе и сфере жилищно-коммунальных услуг: Учебное пособие / А.И. Романова, Д.С. Романов, А.Н. Афанасьева. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2016. – 100 с.

ISBN

Печатается по решению Редакционно-издательского совета Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Учебное пособие посвящено экономико-правовым проблемам регулирования инвестиционно-строительной деятельности и сферы жилищно-коммунальных услуг в России, рассматриваемых в широком контексте формирования договорных взаимосвязей заказчиков, подрядчиков и инвесторов, собственно подрядных процессов, административных взаимоотношений участников строительства с государственными органами контроля, надзора и экспертизы, а также с муниципальными органами власти в процессе эксплуатации и содержания жилья. В книге освещаются проблемы правового регулирования строительной деятельности и сферы жилищно-коммунальных услуг, затрагиваются вопросы государственной регистрации недвижимого имущества, арбитражной практики. Данное пособие впервые реализует комплексный подход к освещению сложных правовых проблем в строительной отрасли и сфере жилищно-коммунальных услуг.

Пособие предназначено для обучающихся по направлениям строительства и менеджмента, а также для специалистов в области государственного и муниципального управления, представителей инвестиционного и строительного предпринимательства, профессиональных риэлтеров и девелоперов.

Авторы учебного пособия являются штатными сотрудниками Казанского государственного архитектурно-строительного университета, и представляют результаты исследования в области экономико-правового регулирования инвестиционно-строительной деятельности и сфере жилищно-коммунальных услуг.

Рецензент:

Доцент кафедры экономики и предпринимательства
в строительстве КГАСУ
Мухаррамова Э.Р.

УДК 347
ББК 67

© Казанский государственный
архитектурно-строительный
университет, 2016
© Романова А.И., Романов Д.С.,
Афанасьева А.Н., 2016

ISBN

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. Основы правового регулирования инвестиционно-строительной деятельности: понятия правовой системы, гражданских правоотношений .	4
1.1. Содержание инвестиционно-строительной деятельности и основные принципы законодательства	4
1.2. Нормативные акты в инвестиционно-строительной деятельности: понятие и виды	9
1.3. Правовая норма в инвестиционно-строительной деятельности: сущность и содержание	12
1.4. Правоотношения в инвестиционно-строительной деятельности	14
<i>Вопросы и задания для самопроверки</i>	18
Глава 2. Договорные формы инвестиционно-строительной деятельности	18
2.1. Договор строительного подряда	18
2.2. Долевое участие в строительстве	29
2.3. Договор на реализацию инвестиционного проекта	33
<i>Вопросы и задания для самопроверки</i>	36
Глава 3. Техническое регулирование и государственный контроль в строительной деятельности	37
3.1. Понятие технического регулирования. Технические регламенты	37
3.2. Порядок выдачи разрешения на строительство	40
3.3. Строительный контроль и государственный строительный надзор .	49
3.4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	52
<i>Вопросы и задания для самопроверки</i>	54
Глава 4. Основы правового регулирования жилищно-коммунальной сферы	57
4.1. Содержание жилищно-коммунальной сферы и основные принципы законодательства	57
4.2. Нормативные акты, регулирующие жилищно-коммунальную сферу: понятие и виды	60
4.3. Правоотношения в жилищно-коммунальной сфере	63
<i>Вопросы и задания для самопроверки</i>	64
Глава 5. Правовое положение собственников жилья	64
5.1. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения	64
5.2. Правовое регулирование управляющих компаний, товарищества собственников жилья и жилищных кооперативов	73
5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	80
<i>Вопросы и задания для самопроверки</i>	97
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	99

ВВЕДЕНИЕ

Правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности и сферы жилищно-коммунальных услуг – одни из наиболее сложных, но мало освещаемых сфер законодательства, в то же время имеющих большое прикладное значение.

В последнее время произошли существенные изменения в различных отраслях федерального законодательства, напрямую затрагивающие строительные процессы. Вносимые поправки в Градостроительный и Жилищный кодексы выдвигают современные подходы к регулированию строительной и жилищной сфер. В управлении инвестиционно-строительной отраслью эти изменения вносят кардинальный характер.

Соответствующие изменения вносятся в сопряженные отрасли земельного, экологического законодательства. Увеличивается число судебных дел по строительным и жилищным спорам, а также причинению вреда, причем арбитражная практика весьма неоднородная.

В свою очередь, субъекты РФ вынуждены приводить свое региональное законодательство в соответствие с федеральными новеллами.

По всем вопросам субъект РФ вправе осуществлять конкурирующее законодательное регулирование, но обязан приводить свои законы в соответствие с федеральным законодательством.

Все вышесказанное свидетельствует о сложности и важности положений Гражданского, Градостроительного и Жилищного кодексов РФ, которые регулируют очень непростые, зависящие от многих факторов, носящие комплексный характер правоотношения в сферах инвестиционно-строительной деятельности и жилищно-коммунальных услуг.

ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПОНЯТИЯ ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ, ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

1.1. Содержание инвестиционно-строительной деятельности и основные принципы законодательства

Строительная деятельность является элементом градостроительной деятельности, которая в свою очередь определяется как деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-

строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий и сооружений.

Понятие **градостроительной деятельности** выступает в качестве базового для всего законодательства в градостроительной сфере и, следовательно, в сферах строительной и инвестиционной деятельности. Оно может быть охарактеризовано как комплексное, сложносоставное, включающее в себя ряд других понятий.

Территориальное планирование – это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Объекты капитального строительства – здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки к объектам капитального строительства отнесены быть не могут).

Все приведенные определения содержатся в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс РФ) – основном законе, действующем в сфере строительной деятельности.

Инвестиционно-строительная сфера представляет собой совокупность экономических взаимоотношений между ее субъектами по вопросам осуществления инвестиций в основной капитал в форме капитальных вложений, т.е. создания и воспроизводства основных фондов всех отраслей хозяйственного комплекса.

Субъектами инвестиционно-строительной сферы являются:

- инвесторы (застройщики, заказчики) в лице государства, частных предприятий и предприятий иных форм собственности, граждан, вкладывающих инвестиции в создание или поддержание в рабочем состоянии основного капитала;
- подрядные строительные предприятия, проектно-изыскательские организации, предприятия стройиндустрии и промышленности строительных материалов и прочие предприятия строительного комплекса, осуществляющие основные этапы реализации инвестиционных проектов (проектирование, изготовление основных строительных материалов, конструкций, изделий, возведение зданий и сооружений);
- учреждения банков, осуществляющие взаиморасчеты между всеми участниками инвестиционного процесса;
- предприятия большинства отраслей народного хозяйства, поставляющие материалы, товары и услуги для участников инвестиционного проекта;
- посреднические и информационные фирмы.

Инвестиционно-строительная сфера – это важнейшая часть воспроизводства основного капитала путем трансформации строительства зданий, сооружений (новое строительство, реконструкция, расширение, техническое перевооружение).

Инвестиционно-строительная сфера представляет собой открытую систему, взаимодействующую со средой. Основные предпосылки успешной деятельности данной сферы экономики находятся не только внутри, но и во внешней среде, т.е. зависят от внешнеэкономических, социальных и других отношений в обществе.

Инвестиционно-строительную сферу следует рассматривать как определенную систему, состоящую из ряда подсистем: предпроектной, проектной, производственной (строительной), комплектационной, эксплуатационной, посреднической, финансовой, плановой, результирующей.

Общепринято представлять каждую подсистему как экономическую ячейку, обладающую определенной самостоятельностью в выборе режима своего функционирования, погруженную во внешнюю среду (сформированную другими ячейками и другими экономическими системами). Каждая ячейка имеет свою целевую функцию, свою систему стимулов и оценки эффективности технико-экономических режимов, поэтому следует обеспечить совместную согласованную деятельность экономических ячеек.

Государственное регулирование инвестиционно-строительной сферы – это специфическая функция управления, призванная объединить государственные (общественные) и частные интересы для формирования

рациональных крупных пропорций (соотношений) в национальной экономике между потреблением, накоплением и инвестированием на основе прогнозирования, стратегического планирования (индикативного, рекомендательного), бюджетного финансирования, налогообложения и других мер государственного воздействия на рынки инвестиций, подрядных работ, недвижимости. Государственные регуляторы и рыночные саморегуляторы должны способствовать достижению оптимальной структуры и инфраструктуры общественного хозяйства (структурной реформе) и деятельности конкретных субъектов экономических отношений как экономики в целом, так и отдельных регионов на основе инвестиций в основной капитал.

Государственное регулирование инвестиционной сферы рыночной экономики должно обеспечивать упорядоченность сложнейших составляющих инвестиционного процесса, на которые не всегда могут эффективно влиять отдельно применяющиеся экономические или административные регуляторы.

Главные направления системы регулирования деятельности строительной сферы: усиление конкуренции; лицензирование деятельности строительных предприятий; бюджетно-финансовое регулирование; налогообложение предприятий строительной сферы; применение ужесточенных норм продолжительности строительства объектов; контроль за целевым использованием амортизационных ресурсов; ценообразование; ипотечное кредитование; диверсификация.

С ноября 2011 года в содержание градостроительной деятельности включена деятельность по эксплуатации зданий и сооружений. Деятельность по эксплуатации зданий и сооружений представляет собой самостоятельное направление градостроительной деятельности, которое регулируется нормами гл. 6.2. Градостроительного кодекса РФ, которая так и называется «Эксплуатация зданий и сооружений» [3].

Правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности носит комплексный характер. Строительное законодательство – межотраслевой комплекс правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе строительной деятельности. В него входят нормы административного, гражданского, земельного, финансового, экологического, уголовного и некоторых других отраслей права.

Основополагающие правовые положения по регулированию отношений в сфере инвестиционно-строительной деятельности закреплены в:

1. Конституции РФ и Гражданском кодексе РФ – правовые основы развития предпринимательства [1].

2. Законодательных актах «Об инвестиционной деятельности в РФ»,

«Об иностранных инвестициях в РФ», «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». В них установлены условия осуществления инвестиционной деятельности, формы и методы ее государственного регулирования, гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности и защиты инвестиций [17].

3. Законодательном акте «Об архитектурной деятельности в РФ», который содержит основные требования к этапу создания проекта процесса строительства [17].

4. Градостроительном кодексе РФ, в котором детально регламентирован порядок разработки и утверждения документов территориального планирования (схем, генеральных планов), правил землепользования и застройки, установлению градостроительного регламента и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [17].

5. Земельном кодексе РФ, регулирующего любые отношения, в которых в качестве объекта выступает земля [5].

Инвестиционно-строительная деятельность является разновидностью предпринимательской деятельности и так же, как предпринимательство, характеризуется гражданскими, частными особенностями: это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое извлечение прибыли лицами, зарегистрированными в качестве предпринимателей в установленном законом порядке.

Правовой режим предпринимательства выражается в преимущественно дозволительном типе правового регулирования. Ключевым элементом здесь выступают дозволения, призванные обеспечить социальную свободу и активность предпринимателя.

С юридической точки зрения дозволения – это субъективные права на собственное активное поведение в целях реализации собственного интереса. Пределы дозволений установлены в виде обязанностей, запретов, ограничений, то есть исключений из общего правила. Для деятельности публичных органов, с которыми предприниматель находится во взаимоотношениях, характерно разрешительное начало правового регулирования – «запрещено все, кроме прямо разрешенного». И реализация прав предпринимателя обеспечивается обязанностью органов власти соблюдать общий запрет – воздерживаться от совершения действий, препятствующих предпринимателю свободно в рамках закона осуществлять свои права.

1.2. Нормативные акты в инвестиционно-строительной деятельности: понятие и виды

Инвестиционно-строительная деятельность является элементом градостроительной деятельности, а значит законы и правовые акты, которые ее регулируют, одновременно регулируют и строительную деятельность. Градостроительным кодексом РФ определено, что законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ.

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Градостроительному кодексу РФ.

По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые тоже не должны противоречить указанному Кодексу.

Нормативный правовой акт – правовой акт, принятый полномочным на то органом и содержащий правовые нормы.

Нормативные акты издаются органами, обладающими нормотворческой компетенцией, в строго установленной форме. Нормативный акт является официальным документом, носителем юридически значимой информации.

Правовые документы, устанавливающие «правила игры» в сфере городской деятельности вообще и градостроительстве в частности, изданы в виде нормативных правовых актов.

По юридической силе все нормативные акты подразделяются на две большие группы: *законы* и *подзаконные акты*.

Закон – это нормативный акт, принятый в особом порядке государственным законодательным органом власти, выражающий волю народа, обладающий высшей юридической силой и регулирующим наиболее важные общественные отношения.

Признаки закона:

1. Принимается только органом законодательной власти.
2. Порядок его подготовки и издания определяется Конституцией РФ и регламентами палат Федерального Собрания РФ.
3. В идеале закон должен выражать волю и интересы народа.
4. Обладает высшей юридической силой, все подзаконные акты должны соответствовать ему и ни в чем не противоречить.
5. Регулирует наиболее важные, ключевые общественные

отношения.

Виды законов:

1) Конституция (закон законов) – основополагающий учредительный политико-правовой акт, закрепляющий конституционный строй, права и свободы человека и гражданина, определяющий форму правления и государственного устройства, учреждающий федеральные органы государственной власти;

2) федеральные конституционные законы – принимаются по вопросам, предусмотренным и органически связанным с Конституцией РФ (например, федеральные конституционные законы о чрезвычайном положении, о военном положении, о Конституционном Суде РФ, о судебной системе, о референдуме, о Правительстве РФ и т.п.);

3) федеральные законы – это акты текущего законодательства, посвященные различным сторонам социально-экономической, политической и духовной жизни общества (например, Градостроительный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Уголовный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и др.);

4) законы субъектов РФ – это акты, издаваемые законодательными органами субъектов РФ. Их действие распространяется только на соответствующую территорию.

Изменить или отменить закон вправе только тот орган, который его принял, причем в строго оговоренном порядке.

В Российской Федерации законы принимаются Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации и называются федеральными законами.

Подзаконные акты - это изданные на основе и во исполнение законов акты, содержащие юридические нормы.

Подзаконные акты, базирующиеся на законах, обладают меньшей юридической силой. Несмотря на то, что в нормативном правовом регулировании общественных отношений главное и определяющее место занимает закон, подзаконные акты имеют тоже важнейшее значение в жизни любого общества, играя вспомогательную и детализирующую роль.

Выделяют следующие виды подзаконных актов:

1. *Указы Президента РФ*. Обязательны для исполнения на всей территории Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ и федеральным законам, подготавливаются в пределах президентских полномочий, предусмотренных конституционными (ст. 90 Конституции РФ) и законодательными нормами.

2. *Постановления Правительства РФ*. Обязательны к исполнению в Российской Федерации. Особенностью актов Правительства является то, что они могут быть приняты на основании и часто во исполнение законов РФ, а также указов Президента РФ. Постановления Правительства РФ

подписываются Председателем Правительства РФ и подлежат официальному опубликованию не позднее 15 дней со дня их принятия.

3. *Приказы, инструкции, уставы, положения федеральных органов исполнительной власти.* Эти акты, принимаемые на основе и в соответствии с федеральными законами РФ, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, регулируют общественные отношения, находящиеся, как правило, в пределах компетенции данной исполнительной структуры. Однако есть среди них и такие, которые имеют общее значение, выходят за рамки конкретного министерства и ведомства, распространяются на широкий круг субъектов.

4. *Решения и постановления законодательных органов государственной власти субъектов РФ.*

5. *Решения, распоряжения, постановления руководителей органов государственного власти субъектов РФ.*

6. *Нормативные акты муниципальных (негосударственных) органов.* Эти акты принимаются в пределах компетенции названных структур и действуют на территории соответствующих городов, районов, сел, поселков, микрорайонов и т.п.

7. *Локальные нормативные акты.* Это нормативные предписания, принятые на уровне конкретного предприятия, учреждения и организации и регулирующие их внутреннюю жизнь (например, правила внутреннего трудового распорядка).

Таким образом, в зависимости от юридической силы нормативные акты группируются в определенную систему, в которой каждый из актов занимает свое место и играет свою роль

Основным правовым актом, регулирующим порядок осуществления градостроительной деятельности, является Градостроительный кодекс РФ.

Он может быть охарактеризован как федеральный закон, принятый законодательным органом РФ в установленном порядке, регулирующий определенную область административных правоотношений.

Градостроительный кодекс РФ имеет достаточно сложную юридическую конструкцию. В отличие от многих других кодексов, в которых каждая статья представляет собой, как правило, отдельную правовую норму (например, Уголовного кодекса РФ, Кодекса об административных правонарушениях РФ и т.д.), статьи Градостроительного кодекса РФ включают в себя сразу несколько правовых норм. Фактически каждая часть является отдельной правовой нормой, а статья в целом выступает как поединститут права. Например, в ст. 47 Градостроительного кодекса РФ [3] содержатся положения об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Часть 1 данной статьи формулирует общую цель выполнения инженерных

изысканий; часть 2 устанавливает требования к субъектам проведения определенных видов работ; часть 3 содержит указания на правовой статус лиц, осуществляющих инженерные изыскания; часть 4 определяет конкретные цели инженерных изысканий; часть 4.1 указывает на то, что должны собой представлять результаты инженерных изысканий; часть 5 устанавливает требования, которые должны соблюдаться при их проведении; часть 6 содержит отсылочную норму, предписывающую Правительству РФ конкретизировать виды инженерных изысканий и порядок их выполнения.

Таким образом, в одной статье содержатся семь правовых норм! В то же время сами положения об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут считаться поединством правового института, объединяющего нормы по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства (гл. 6 Градостроительного кодекса РФ) [3].

Кроме того, учитывая, что техническое регулирование градостроительной деятельности возложено на Министерство строительства и коммунального хозяйства Российской Федерации, данный федеральный орган исполнительной власти издает соответствующие приказы, инструкции и иные документы. Также действуют ранее принятые правовые акты Госстроя России и иных федеральных органов исполнительной власти, которые в той или иной мере осуществляли и осуществляют градостроительную деятельность.

1.3. Правовая норма в инвестиционно-строительной деятельности: сущность и содержание

Термин «правовое регулирование» является производным от слова «право».

Норма права – это общеобязательное, формально-определенное правило поведения, установленное либо санкционированное государством, длительного или кратковременного действия, рассчитанное на многократное применение и направленное на урегулирование общественных отношений.

Юридическая норма – первичная «клеточка» права, исходный элемент его системы. Поэтому естественно, что данной норме свойственны основные черты права как особого социального явления.

К признакам нормы права относят:

– *общеобязательный характер* – она воплощается в безличностное, неперсонифицированное правило поведения, которое распространяется на большое количество жизненных ситуаций и большой круг лиц;

государство адресует норму права не конкретным индивидам, а всем субъектам – физическим и юридическим лицам;

– *формальная определенность* – выражается в письменной форме в официальных документах, с помощью чего она призвана четко и строго определять рамки деяний субъектов;

– *связь с государством* – устанавливается государственными органами либо должностными лицами, действующими в рамках полномочий, которыми они наделены в законном порядке и обеспечивается определенными мерами воздействия – принуждением, наказанием, стимулированием;

– *предоставительно-обязывающий характер* – представляет собой властное предписание государства относительно возможного и должного поведения людей;

– *определенный период действия* – независимо от того, в течение какого времени действует правовая норма, она должна соблюдаться всеми участниками правоотношений, которые она призвана регулировать;

– *многократность применения* – норма применяется всякий раз, когда возникают определенные правоотношения.

Кроме правовой нормы в юриспруденции различают правовые институты и отрасли права.

Под **правовым институтом** понимают совокупность правовых норм, регулирующих сходные правоотношения. Например, правовой институт территориального зонирования объединяет в себе правовые нормы, призванные регулировать все этапы данного процесса.

Под **отраслью права** понимают совокупность правовых норм и институтов, которые регулируют определенную сферу общественных отношений. Данное определение свидетельствует о том, что градостроительство относится к определенной отрасли права.

Применительно к градостроительству, в содержание которого входит и строительная деятельность, нормы права устанавливают правила планирования и застройки городов, а также, собственно, ведение строительства. Учитывая, что это процесс достаточно сложный и многогранный, включающий в себя целую систему правовых норм и институтов, данные правила содержатся во многих нормативных правовых актах, имеющих различную юридическую силу.

Следовательно, сущность правовой нормы в строительстве заключается в установлении уполномоченным на то органом государственной власти (или местного самоуправления) правил поведения, согласно которым будет осуществляться определенный элемент градостроительной деятельности.

Содержанием строительной нормы станут те правоотношения, которые она призвана регулировать.

1.4. Правоотношения в инвестиционно-строительной деятельности

Правоотношение – что общественное отношение, возникающее, как правило, вследствие воздействия норм права на поведение людей и характеризующееся наличием субъективных прав и юридических обязанностей у его участников.

Любое правовое отношение есть общественное отношение, но не всякое общественное отношение есть правоотношение. Это определяется границами действия права, которые, однако, не являются абсолютными, раз навсегда данными. Условия меняются, и то, что в одно время регламентируется законом, в другой период может перестать быть его объектом [11].

К инвестиционным относятся отношения по реализации инвестиционного проекта.

К градостроительным относятся отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также эксплуатации зданий, сооружений.

С учетом того, что данные отношения регулируются специальными правовыми нормами, они могут именоваться правовыми отношениями в области градостроительства.

В состав правоотношения входят следующие элементы:

- 1) субъект;
- 2) объект;
- 3) субъективное право;
- 4) юридическая обязанность.

Понятия «субъекты права» и «субъекты правоотношений» в принципе равнозначны, хотя в научной литературе на этот счет делаются различные оговорки.

Субъекты правоотношений – это участники правовых отношений, имеющие субъективные права и юридические обязанности.

Субъекты правоотношения, содержание правоотношения и объекты правоотношения образуют его состав.

Субъектами права в сфере строительных отношений подразделяются на индивидуальные (физические лица) и коллективные. К индивидуальным относятся:

- а) граждане Российской Федерации;
- б) иностранцы;
- в) лица без гражданства (апатриды);
- г) лица с двойным гражданством (бипатриды)

Коллективные субъекты права имеют более обширную классификацию. Они делятся на следующие виды:

1. Российская Федерация
2. Федеральные государственные органы и учреждения
3. Субъекты РФ
4. Государственные органы и учреждения субъектов РФ
5. Муниципальные образования
6. Органы местного самоуправления
7. Юридические лица.

Признаки юридического лица сформулированы в ст. 48 Гражданского кодекса РФ. Это: имущественная обособленность; способность от своего имени приобретать соответствующие права и нести обязанности; быть истцом и ответчиком в суде. Само понятие юридического лица имеет значение главным образом в гражданском праве, т.е. в имущественных, обязательственных отношениях.

Под **правоспособностью** понимается признаваемая возможность иметь предусмотренные законом права и обязанности, способность быть их носителем. Правоспособностью в равной мере обладают все граждане без исключения, она возникает в момент их рождения и прекращается со смертью [11].

Различают общую, отраслевую и специальную правоспособность.

Общая правоспособность представляет собой принципиальную возможность лица иметь любые права и обязанности из числа предусмотренных действующим законодательством, хотя фактическое обладание теми или иными правами может наступить лишь при известных условиях.

Отраслевая правоспособность дает возможность приобретать права в тех или иных отраслях права. Именно поэтому она и называется отраслевой. Например, возможность осуществлять различные виды перевозок (возникает при наличии соответствующей лицензии), трудовая, избирательная.

Специальная (должностная, профессиональная) правоспособность - это такая правоспособность, при которой требуются специальные познания. К примеру, профессии архитектора, строителя, судьи, военнослужащего и др.

Для определения правосубъектности юридического лица необходима совокупность всех четырех признаков. Филиалы и представительства юридическими лицами не являются.

Правоспособность возникает в момент государственной регистрации одновременно с дееспособностью и прекращается вместе с ее ликвидацией. Она бывает разная:

- а) общая – юридические лица могут совершать все сделки,

которые не противоречат закону. Ею наделяются хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы;

б) специальная – дает право совершать только те действия, которые отражены в учредительных документах юридического лица. Ею наделяются унитарные предприятия и некоммерческие организации.

Что же касается юридических лиц, то для осуществления определенных видов деятельности они должны указать их в своих уставах и иметь соответствующую лицензию.

Объектом правоотношения выступает то, на что направлены субъективные права и юридические обязанности его участников, иными словами, то, ради чего возникает само правоотношение.

В зависимости от характера и видов правоотношений можно выделить следующие объекты.

1. Материальные блага (земельные участки, недвижимость, вещи, предметы, ценности). Характерны главным образом для гражданских, имущественных правоотношений (купля-продажа, дарение, залог, обмен, завещание и т.п.).

2. Нематериальные личные блага (жизнь, честь, здоровье, достоинство, свобода, безопасность, неприкосновенность человека).

3. Поведение, действия субъектов, разного рода услуги и их результаты. Это главным образом правоотношения, складывающиеся на основе норм административного права в сфере управления, бытового обслуживания, хозяйственной, культурной и иной деятельности.

4. Продукты духовного творчества (произведения литературы, искусства, живописи, музыки, скульптуры, а также научные открытия, изобретения, рационализаторские предложения – все то, что является результатом интеллектуального труда).

5. Ценные бумаги, официальные документы (облигации, акции, векселя, лотерейные билеты, деньги, приватизационные чеки, паспорта, дипломы, аттестаты и т.п.). Они могут стать объектом правоотношений, возникающих при их утрате, восстановлении, оформлении дубликатов. [11]

Правоотношения в строительной сфере возникают, как правило, по поводу как материальных и нематериальных благ, так и действий субъектов, а также результатов этих действий.

В материальной сфере объектом строительных правоотношений будут выступать земельные участки, предназначенные для строительства, объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения.

В нематериальной сфере объектом строительных правоотношений могут стать жизнь, здоровье, безопасность людей и окружающей среды, которые могут пострадать в результате нарушений градостроительного и жилищного законодательства.

Наиболее часто встречающимся объектом строительных правоотношений являются поведение, действия субъектов, разного рода услуг и их результаты. Это связано с тем, что данного рода отношения относятся к сфере управления. Сами же градостроительные нормы и институты могут быть отнесены к административному праву.

Строительные отношения возникают не сами по себе. Толчком к их возникновению выступают юридические факты.

Юридические факты – конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений.

Юридические факты, наряду с нормами права и правосубъектностью, являются необходимой предпосылкой правоотношений. Без юридических фактов невозможны правоотношения.

Юридическими фактами становятся, как правило, те жизненные обстоятельства, на которые указывает правовая норма. Так, раздел имущества в натуре, являющегося общей долевой собственностью, становится юридическим фактом и ведет к прекращению права общей долевой собственности постольку, поскольку на это указывает норма – ст. 252, 254 ГК РФ [2].

По *волевому признаку* юридические факты делятся на события и действия.

События – это такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей. Например, стихийные бедствия – пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения, в результате которых гибнут люди, причиняется вред их имуществу, а стало быть, возникают соответствующие правоотношения, связанные с возмещением ущерба, наследованием, страховым вознаграждением и т.д.

Действия – это факты, связанные с волей участников правоотношений. Они бывают правомерными (соответствующими праву) и неправомерными (противоречащими праву), т.е. правонарушениями. Правомерные юридические факты делятся в свою очередь на юридические акты и юридические поступки.

По характеру последствий различают правообразующие, правопрекращающие и правоизменяющие факты (например, заключение договора строительного подряда порождает правоотношение между заказчиком и подрядчиком, окончание строительства – прекращает, а внесение изменений в договор – видоизменяет данное правоотношение).

Таким образом, круг отношений, связанных со строительной и инвестиционной деятельностью, достаточно широк. Следовательно, весьма велико и количество правовых норм из различных отраслей законодательства Российской Федерации, регулирующих данные отношения.

Вопросы и задания для самопроверки

1. Что такое норма права?
2. Дайте определение правового института и отрасли права.
3. В чем особенность Гражданского и Градостроительного кодексов РФ как источников инвестиционно-строительных норм?
4. Дайте определение нормативного правового акта.
5. Какие виды нормативных правовых актов Вы знаете?
6. Какими признаками обладает закон как вид правового акта?
7. Дайте определение правоотношений.
8. Охарактеризуйте элементы правоотношений в инвестиционно-строительной деятельности.
9. Какие юридические факты возможны в сфере инвестиционно-строительной деятельности?
10. Выполните следующие практические задания:
 - 10.1. Составьте таблицу, в которой будут отражены элементы (субъект, объект, содержание, основания возникновения и прекращения) различных видов правоотношений в строительной и инвестиционной деятельности.
 - 10.2. Систематизируйте все известные Вам основания классификации правоотношений в строительной и инвестиционной деятельности.
 - 10.3. По вине генерального директора акционерного общества (АО) последнему были причинены убытки. АО обратилось в суд с иском к генеральному директору о возмещении причиненных убытков в полном объеме в соответствии со ст. 15 ГК. Возражая против иска, генеральный директор обратил внимание суда на то, что он состоит в трудовых отношениях с АО, и поэтому размер его ответственности перед АО должен определяться нормами трудового, а не гражданского законодательства.

Кто прав в возникшем споре? Какие отношения складываются между генеральным директором и АО и какими нормами права они регулируются?

ГЛАВА 2. ДОГОВОРНЫЕ ФОРМЫ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Договор строительного подряда

Строительство занимает особое место среди других отраслей материального производства, поскольку строительные отношения имеют определенную специфику и от того, каким образом будут распределены права и обязанности участников строительных процессов, зависит

успешное завершение любого строительного проекта. Наиболее важное место здесь занимают нормативно-правовые акты, регулирующие строительную деятельность, основным из которых является Гражданский Кодекс РФ. Однако помимо правовых актов отношения в области строительства регулируются иными федеральными законами (об архитектуре, градостроительстве, экологии, инвестициях, конкурсах для государственных нужд), подзаконными актами, ГОСТами, ведомственными и отраслевыми положениями, Строительными нормами и правилами, а также собственно договором (контрактом) строительного подряда, который наравне с законом определяет порядок проведения работ по строительству и реконструкции объектов.

Согласно ст. 702 ГК по **договору подряда** одна сторона (*подрядчик*) обязуется по поручению другой стороны (*заказчика*) выполнить определенную работу в определенный срок и сдать ее результат заказчику, который обязуется принять ее и оплатить [2].

Субъекты договора:

– *подрядчик* – любые физические и юридические лица, обладающие лицензией;

– *заказчик* – любые физические и юридические лица, а также государство.

Субъекты договора подряда: сторонами договора могут быть любые лица. Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (**субподрядчиков**). В этом случае подрядчик выступает в роли **генерального подрядчика**. Если на стороне подрядчика выступают одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и, соответственно, солидарными кредиторами.

Юридическая природа договора подряда: договор является *двустороннеобязывающим, возмездным, консенсуальным*.

Форма договора подряда – применяются общие правила о сделках: должны совершаться в простой письменной форме:

– сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
– сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Существенные условия договора подряда:

1. Предмет договора подряда – изготовление или переработка (обработка) вещи либо выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику. Это может быть как конкретная вещь, так и проектная документация либо изыскание, т. е. любая работа, имеющая

конкретный результат, в том числе переработка старой вещи. По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее заказчику. При этом подрядчик передает заказчику не только саму вещь, но и имущественное право на нее. Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы. При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы.

2.Сроки выполнения работы (ст.708 ГК РФ). В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). [2]

3.Цена работы (ст. 709 ГК РФ) определяется договором, а при отсутствии такого условия – по общим правилам (п. 3 ст. 424 ГК РФ). Цена работы может быть определена путем составления сметы. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. [2]

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование – расторжения договора.

В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором

подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Распределение рисков между сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором подряда:

- риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона;
- риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик;
- при просрочке передачи или приемки результата работы риски несет сторона, допустившая просрочку.

4. Качество (ст. 721). Может быть как существенным, так и факультативным условием. [2]

Выполнение работы осуществляется с использованием материала заказчика или подрядчика. Если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется иждивением подрядчика – из его материалов, его силами и средствами. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

Если используется материал заказчика, подрядчик обязан использовать его экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возвратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного

материала. Если результат работы не был достигнут либо достигнутый результат оказался с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре подряда использования, а при отсутствии в договоре соответствующего условия – не пригодным для обычного использования, по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы.

Подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда.

Права заказчика во время выполнения работы подрядчиком:

- проверять ход и качество работы (ст. 715 ГК РФ), выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;
- отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным;
- отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков, если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчиком был назначен подрядчику разумный срок для устранения недостатков и он их не устранил в этот срок. [11]

Приемка заказчиком работы, выполненной подрядчиком, осуществляется с участием подрядчика. Заказчик должен осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (*явные недостатки*). Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (*скрытые недостатки*), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора – требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено – для обычного использования результата работы такого рода.

Обязанности заказчика:

- предоставить подрядчику материалы, если это предусмотрено договором;
- оказывать подрядчику содействие и надлежащим образом выполнять встречные обязанности (ст. 718-719);
- принять работу, осмотрев ее результаты (ст. 720). Осмотр нужен для обнаружения недостатков. Если не было осмотра, то и претензии потом заказчик предъявлять не вправе. Но недостатки могут быть и скрытые – в этом случае в договоре целесообразно оговорить сроки предъявления претензий;
- оплатить работу.

Ответственность заказчика:

- за уклонение от приемки результата работ, т. е. за просрочку исполнения договора;
- за отказ в содействии подрядчику;
- за неисполнение встречных обязанностей.

В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет *один год*, а в отношении зданий и сооружений – *три года*.

При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений подрядчиком договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона,

потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами – обе стороны поровну.

Права подрядчика:

- требовать оплаты работ (ст. 711). В случае неоплаты подрядчик может удержать результат работы;
- требовать от заказчика содействия в исполнении подрядных работ, в том числе исполнения встречных обязанностей;
- требовать от заказчика осуществления приемки работы. В случае неисполнения этого (после истечения месяца и двукратного предупреждения заказчика в соответствии с п. 6 ст. 720 ГК) подрядчик может продать результат работы третьему лицу, а вырученные средства поместить в депозит нотариуса или суда на имя заказчика [11]. При этом подрядчик вычтет из них все причитающееся ему по договору, а также понесенные им расходы на оформление сделки купли-продажи;
- право сохранения у себя сэкономленных средств, если заказчик не докажет, что эта экономия привела к ухудшению качества.

Обязанности подрядчика:

- выполнить работу в срок и передать ее результат заказчику;
- передать заказчику информацию (ст. 726), т.е. определенную техническую документацию, правила эксплуатации и т.д.;
- в случае отказа от исполнения работ передать заказчику имущество или компенсировать его стоимость, если оно не сохранилось в натуре. [11]

Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы – заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда;
- отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков, если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены, либо являются существенными и неустранимыми.

Условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от

ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика.

Последствия прекращения договора подряда до приемки результата работы: в случае прекращения договора подряда по основаниям, предусмотренным законом или договором, до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком, заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией подрядчику произведенных затрат.

Договор строительного подряда – соглашение, по которому подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Однако данному виду подряда присущ целый ряд особенностей, на которых необходимо остановиться подробнее.

– Первая особенность касается субъектов. Подрядчиками могут быть *юридические лица и предприниматели*, имеющие соответствующие лицензии. Заказчиками являются те же лица, но с условием, что результат подрядных работ будет направлен на предпринимательские, а не на личные (бытовые) цели.

– Предметом договора может быть как строительство новых, так и капитальный ремонт уже существующих зданий и сооружений. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что он предупредил заказчика о недоброкачестве материала.

– Все убытки, связанные с приостановкой работ, ГК РФ возлагает на заказчика. Но он может быть освобожден от возмещения и сам потребовать возмещения ущерба, если докажет, что не было необходимости приостанавливать работы.

- Кроме договора оформляется **техническая документация**, в которой определяются объем и содержание работ. Стоимость работ определяется в **смете**, которая тоже относится к технической документации (п. 1 ст. 743). Состав и содержание технической документации определяются в договоре строительного подряда (п.2 ст. 743). Инициатором внесения изменений в техдокументацию может быть подрядчик (п.3,4 ст. 743). Заказчик тоже может инициировать изменения, но только при соблюдении следующих условий:

- а) если при этом не меняется характер строительных работ;
- б) если увеличение расходов не превысит 10%.

Техническая документация и смета. Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

- **Заказчик** в строительном подряде наделяется некоторыми дополнительными обязанностями: а) предоставить земельный участок для строительства; б) предоставить необходимое имущество, в том числе помещения; в) осуществлять надзор и контроль за подрядчиком, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность (здесь это не его право, а обязанность).

- Статья 750 ГК предусматривает сотрудничество и взаимопомощь сторон. Например, если одна из сторон обнаруживает препятствия, то именно она должна принять все меры для их устранения. [11]

- Статья 751 возлагает на подрядчика обязанность соблюдения экологических норм, хотя это и противоречит Закону «Об инвестициях и инвестиционной деятельности», согласно которому за экологию отвечает **инвестор**, т. е. заказчик. [11]

- Прием работ может осуществляться как самостоятельно заказчиком, так и с участием государственной комиссии, если это предусмотрено законом. Последнее необходимо в тех случаях, когда сооружаются объекты общественной значимости.

- Возможен **субподряд**.

Дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда:

– своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

– в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ: соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Подрядчик несет ответственность за нарушение указанных требований.

Последствия консервации строительства, если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

Устранение недостатков за счет заказчика: договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности. Подрядчик вправе отказаться от выполнения этой обязанности в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ – соглашение, по которому подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат.

Субъекты – заказчик и подрядчик (проектировщик или изыскатель).

Предмет договора – техническая документация или изыскательские работы.

Данному виду подряда присущ целый ряд особенностей.

1. Заказчик должен передать подрядчику задание, а также исходные данные, необходимые для работы (п. 1 ст. 759) [2].

2. Заказчик должен использовать документацию или результаты изысканий только для целей, предусмотренных договором, не передавая ее третьим лицам и не разглашая ее содержание без согласия подрядчика.

3. Подрядчик также обязан хранить тайну, т. е. не передавать третьим лицам информацию без согласия заказчика.

4. Заказчик должен возместить подрядчику все дополнительные расходы.

5. Подрядчик должен согласовывать готовую техническую документацию или результаты изысканий с заказчиком, а при необходимости – с иными органами (государственными или местного самоуправления).

Обязанности заказчика:

6. передать подрядчику задание на проектирование,

7. передать подрядчику иные исходные данные,

8. необходимые для составления технической документации,

9. уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ или уплачивать ее частями после завершения отдельных этапов работ;

10. использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика;

11. оказывать содействие подрядчику в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре;

12. участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления;

13. возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика;

14. привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной технической документации или выполненными изыскательскими работами.

Обязанности подрядчика:

– выполнять работы в соответствии с заданием и иными исходными данными на проектирование и договором;

– согласовывать готовую техническую документацию с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком – с компетентными

государственными органами и органами местного самоуправления;

– передать заказчику готовую техническую документацию и результаты изыскательских работ или с его согласия – третьим лицам.

Ответственность подрядчика за ненадлежащее выполнение проектных и изыскательских работ: подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ.

При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное.

2.2. Долевое участие в строительстве

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) [15] регулируют отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у его участников права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливаются гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Основными обязанностями сторон являются осуществление организации строительства жилого дома (для застройщика) и инвестирование денежных средств в строительство дома (для дольщика). Обязательным условием вступления застройщика в договор является предварительное получение им прав на земельный участок под строительство, подготовка и получение проектно-сметной документации и разрешений на строительство, а также предоставление обеспечения на сумму, равную объему привлеченных средств дольщиков.

Застройщики вправе привлекать денежные средства только после получения разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный

для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства. В случае привлечения денежных средств лицом, не отвечающим указанным условиям, гражданин может потребовать от него немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных ст. 395 ГК РФ [2] процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Между застройщиком и участником долевого строительства заключается **договор участия в долевом строительстве**.

По **договору участия в долевом строительстве** одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

К отношениям, вытекающим из договора с участием гражданина (заключающего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности), применяется законодательство о защите прав потребителей.

Договоры участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации.

Договор должен содержать:

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

В случае смерти гражданина – участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если

федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. В случае нарушения этого срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени).

В договоре указывается **цена договора**, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства

объект долевого строительства не позднее *срока*, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о

передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

КоАП дополняется новой ст. 14.28, устанавливающей административную ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2.3. Договор на реализацию инвестиционного проекта

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ) под **инвестиционной деятельностью** понимается вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта [13].

Под **капитальными вложениями** понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Устанавливается, что лица, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов и не являющиеся инвесторами, наделяются правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены

договором с инвестором.

Закон не ограничивает круг лиц, которые могут быть инвесторами. Права разных категорий инвесторов на осуществление инвестиционной деятельности могут быть ограничены только федеральными законами.

Устанавливается, что все инвестиционные проекты до их утверждения подлежат экспертизе, в целях предотвращения создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также для оценки эффективности осуществляемых капитальных вложений. Кроме того, все инвестиционные проекты подлежат экологической экспертизе.

Инвестиционным договором в строительстве является соглашение между инвестором и заказчиком, по которому одна сторона (инвестор) обязуется передать инвестиции, а другая сторона (заказчик), за соответствующее вознаграждение, обязуется осуществить их вложение на основе инвестиционного проекта с целью строительства объекта недвижимости и последующей передачи его в собственность инвестору в срок, установленный договором.

В строительстве в роли заказчиков могут выступать любые физические и юридические лица, обладающие определенными финансовыми средствами, а также лица, действующие от имени заказчика и в его интересах. Привлечение третьих лиц - зачастую специализированных организаций - необходимо порой с целью осуществления эффективного контроля за деятельностью подрядчика, требующей специальных знаний и навыков. Таким образом, в строительном подряде заказчик и инвестор часто не совпадают в одном лице.

Инвестора по праву называют инициатором строительства. В целях реализации инвестиционного проекта заключается инвестиционный договор, соответственно создаются предпосылки для возможного заключения в дальнейшем разнообразных договоров, как-то:

- договор купли-продажи или аренды земельного участка,
- договор на проведение проектно-изыскательных работ,
- договор строительного подряда,
- договор участия в долевом строительстве.

Заказчик, осуществляя свои права и обязанности по договору, получает определенные полномочия от инвестора. В частности, он вправе по своему усмотрению формировать договорные отношения с остальными участниками строительного процесса, определять направление и порядок освоения инвестиций, потому имеют место организационно-делегированные отношения.

Информационные качества отношений по договору инвестирования выражаются наличием права у инвестора получать информацию от заказчика о ходе строительства, выполненных работ, о сроках завершения отдельных этапов строительного процесса и выполнении проекта в целом.

Любой договор уже предполагает некую организованность, но она скорее носит «внутренний» характер, наличие же инвестиционного договора подразумевает, в обязательном порядке, заключение как минимум одного договора, например, договора строительного подряда, то есть имеет место уже «внешняя» организованность будущих отношений.

Опираясь на данный договор, лицо, действующее по поручению инвестора, заключает с исполнителем работ договор строительного подряда, выступая в нем в качестве заказчика. Таким образом, заказчик в договоре строительного подряда – это лицо, которое от имени инвестора или от своего собственного имени заключает договор с подрядчиком и обладает всеми правами и обязанностями, вытекающими из этого договора.

Основное требование, которое закон предъявляет к инвестиционным контрактам, содержится в статье 432 ГК РФ [13]. Согласно которому, существенным условием любого договора, без которого договор считается незаключенным, является условие о предмете договора.

Предметом договора является реализация инвестиционного проекта по реконструкции, ремонту, новому строительству объекта недвижимости. В договоре должен быть определен адрес расположения объекта недвижимости (строительный адрес), номер дома, общая площадь объекта.

Основные **обязанности заказчика** по контракту соответствуют его функциям, перечисленным выше.

Основные **обязанности инвестора**:

- своевременно в полном объеме вносить денежные средства заказчику для реализации инвестиционного проекта;
- представлять по просьбе заказчика документы, необходимые для оформления права собственности инвестора на построенный объект.

Кроме предмета, прав и обязанностей сторон в контракте определяются следующие условия:

- срок реализации инвестиционного проекта и срок действия договора. Как правило, определяется, что договор действует в течение срока реализации инвестиционного проекта;
- ориентировочный размер вносимых инвестиций и порядок его изменения, график, форма и порядок финансирования;
- размер и порядок оплаты услуг заказчика;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств;
- порядок и основания изменения и прекращения контракта;

- возможность и порядок уступки прав по контракту.

Вопросы и задания для самопроверки

1. Дайте определение термину «договор подряда».
2. Какие условия являются существенными для договоров подряда?
3. Перечислите принципы исполнения договора подряда.
4. Что такое субподряд, каков механизм его применения?
5. Назовите особенности строительного подряда. При каких условиях подряд можно считать строительным?
6. В чем специфика субподряда?
7. Как выполняются проектные и изыскательские работы?
8. В чем специфика договора о долевом участии в строительстве?
9. Назовите существенные условия договора о долевом участии в строительстве.
10. Какими нормативно-правовыми актами регулируется договор на реализацию инвестиционного проекта? В чем специфика инвестиционного договора в строительстве?

11. Выполните следующие практические задания:

11.1. По договору подряда между заказчиком, гражданином М, и подрядчиком ООО «Витязь», последний обязался выполнить фасадные работы на жилом доме, принадлежащем заказчику, до 1 октября 2014 г. Однако 28 октября подрядчик, не завершив отделку фасада, работы прекратил, сославшись на наступившие ночные заморозки. Заказчик обратился к подрядчику с иском о взыскании неустойки в размере 3% от стоимости работ за каждый день просрочки; возмещения убытков, которые он понес в связи с удорожанием работ в зимний период, и компенсации морального вреда.

Возражая против иска, подрядчик ссылаясь на следующие обстоятельства:

а) просрочка в выполнении работ вызвана обстоятельствами, которые от него не зависят, - наступлением заморозков;

б) применение одновременно трех форм ответственности (неустойка, убытки и моральный вред) не допускается;

в) в договоре с заказчиком предусмотрено, что подрядчик вправе в любое время отказаться от выполнения работ, а на случай просрочки установлена исключительная неустойка в размере 0,01% от стоимости работ за каждый день просрочки.

Оцените доводы ответчика.

11.2. Барабанов заключил с ООО «Строй» договор подряда на строительство дачи. Стороны согласовали в установленном порядке проект, и подрядчик приступил к строительству. В ходе работ из-за грубых

отступлений от проекта и дефектов строительства недостроенный подрядчиком второй этаж дома накренился, угрожая обвалом всему строению. По заключению технической экспертизы, строительство второго этажа дома невозможно, однако построенный из сруба первый этаж может использоваться для устройства сарая или бани. Барабанов предложил подрядчику изменить предмет договора, а также согласовать новую смету. ООО «Строй» отвергло это предложение и, в свою очередь, потребовало от заказчика оплаты проделанной части работ.

Каковы основания одностороннего изменения и расторжения договора? Как можно разрешить возникший спор?

ГЛАВА 3. ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Понятие технического регулирования. Технические регламенты

В п. 1 ст. 740 ГК РФ установлено, что подрядчик выполняет задание заказчика [13]. Задание представляется в виде технической документации. В том или ином виде техническая документация всегда является неотъемлемой и обязательной составляющей договора строительного подряда. Другого способа доведения желания, задания заказчика до подрядчика не существует.

Однако не следует смешивать понятия «техническая документация» – как договорное регулирование предмета подряда, – и «**техническое регулирование**» – как государственное нормативное установление обязательных требований к продукции и процессам производства, в том числе в сфере строительства. И если техническая документация к договору определяет обязанности сторон договора, то нормы технического регулирования распространяются на всех участников строительной деятельности.

Особенностью правового регулирования отношений в строительстве является наличие двух видов нормативных актов – нормативно-правовых и нормативно-технических. Последние из названных актов разрабатываются и утверждаются министерствами и ведомствами. Наиболее распространенными из этих актов являются СНиПы – Строительные нормы и правила. Содержание этих документов определяет организационные, методические, технические и иные требования к строительным, изыскательским и проектным работам. Нормативно-технические документы определяют цели и принципы проведения работ.

СНиПы не носят характер закона, являясь техническими нормами.

Федеральные нормативные документы:

1. Строительные нормы и правила Российской Федерации – СНиП.

2. Государственные стандарты Российской Федерации в области строительства – ГОСТ Р. Устанавливают определяющие конкретные параметры и характеристики отдельных частей зданий и сооружений, строительных изделий и материалов, обеспечивающие техническое единство и качество при разработке, производстве и эксплуатации этой продукции.

3. Своды правил по проектированию и строительству – СП.

4. Руководящие документы системы – РДС. Устанавливают обязательные и рекомендуемые организационно-методические процедуры по осуществлению деятельности в области разработки и применения нормативных документов в строительстве.

Основным нормативно-правовым документом в части технического регулирования является ФЗ «О техническом регулировании» (от 27.12.2002 № 184-ФЗ (в последней редакции от 05.04.2016)) [17].

Предметом законодательного регулирования являются отношения между юридическими и физическими лицами, государственными органами, возникающие, изменяющиеся или прекращающиеся по поводу установления обязательных технических норм и правил, подтверждения соответствия продукции, процессов (методов) ее производства обязательным требованиям, стандартизации, аккредитации органов по сертификации и испытательных лабораторий (центров), привлечения к ответственности в случаях несоответствия требованиям технических регламентов и финансирования работ в области технического регулирования.

Действие ФЗ «О техническом регулировании» не распространяется на государственные образовательные стандарты, положения (стандарты) о бухгалтерском учете и правила (стандарты) аудиторской деятельности, стандарты эмиссии ценных бумаг и проспектов эмиссии ценных бумаг.

Требования к продукции разделяются на обязательные, которые устанавливаются техническими регламентами, и добровольные, которые содержатся в стандартах.

Обязательные технические требования могут устанавливаться только федеральными законами, указами Президента РФ и решениями Правительства РФ.

Изменяются правовые основы и принципы стандартизации в Российской Федерации, национальная система стандартизации, порядок разработки и применения стандартов.

Сертификация может осуществляться на добровольной основе в

системах добровольной сертификации или в обязательном порядке. Обязательная сертификация проводится в случаях и в порядке, предусмотренных техническими регламентами.

Устанавливается ответственность и процедуры, применяемые в случаях несоответствия требованиям технических регламентов.

Устанавливаются также заключительные и переходные положения на семилетний период со дня введения в действие закона.

Законом о техническом регулировании предусмотрены общий технический и специальный **технический регламенты**, принимаемые в виде законов. Обязательные требования к отдельным видам продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации определяются совокупностью требований общих технических регламентов и специальных технических регламентов.

Технические регламенты принимаются в целях:

- защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;
- предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей;
- обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения.

Другим видом нормативных актов являются документы в области стандартизации. К ним относятся:

- национальные стандарты;
- правила стандартизации, нормы и рекомендации в области стандартизации;
- применяемые в установленном порядке классификации, общероссийские классификаторы технико-экономической и социальной информации;
- стандарты организаций.

Стандартизация осуществляется в соответствии с принципом добровольного применения.

Законом дано право принятия технических регламентов только высшим органам власти РФ путем принятия соответствующих законов; постановлений Правительства РФ (до принятия соответствующих федеральных законов); указов Президента РФ (в исключительных случаях до принятия соответствующих федеральных законов); международных договоров, когда это требуется.

Закон содержит коллизионную норму, по которой в случае, если международным договором Российской Федерации в сфере технического регулирования установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены

законом, применяются правила международного договора. Таким образом, реализуется попытка приблизиться к международным нормам в сфере стандартизации.

Следует отметить, что право разработки технических регламентов предоставлено всем, в том числе и физическим лицам, общественным организациям, но с соблюдением порядка публичности, установленного законом.

3.2. Порядок выдачи разрешения на строительство

В настоящее время порядок получения разрешения на строительство, установленный Градостроительным кодексом РФ, имеет некоторые особенности.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

В общем порядке разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

В этом правиле есть ряд исключений.

Таблица 1

Разрешение на строительство

<i>Орган, выдающий разрешение на строительство</i>	<i>Объект строительства</i>
1	2
Федеральный орган исполнительной власти,	Объект капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах особой

Продолжение табл. 1

1	2
уполномоченный на управление особыми экономическими зонами	экономической зоны
Федеральный орган управления государственным фондом недр	Объект капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами (за исключением работ, связанных с использованием участками недр местного значения)
Уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения	Объект использования атомной энергии
Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти	Гидротехнические сооружения первого и второго классов, устанавливаемые в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропорта или иные объекты авиационной инфраструктуры, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объекты обороны и безопасности, объекты космической инфраструктуры, объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объекты, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объекты, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации
Исполнительные органы государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в	Объекты культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта

1	2
соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	
Федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № ЗЮ-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Объекты капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов)

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства *застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство* в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган власти. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия

публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

– положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации применительно к проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществить в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий;

– разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение);

– согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные выше, запрашиваются заинтересованными лицами в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Данные документы направляются заявителем самостоятельно, если они (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на

строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Эти документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) запрашиваются заинтересованными структурами в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, перечисленные выше, направляются заявителем самостоятельно, если они (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления или уполномоченная организация в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления или уполномоченная организация по заявлению застройщика выдают разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Данные структуры отказывают в выдаче разрешений на строительство при отсутствии документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется указанными уполномоченными органами без взимания платы.

В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы и уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, направляют копию такого разрешения в установленные органы.

Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. [17]

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- капитального ремонта объектов капитального строительства; иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в соответствующий орган власти, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается на работы, связанные с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен соответствующим органом власти, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Решение о прекращении действия разрешения на строительство принимается в срок не более чем 30 рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами.

Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему

правообладателю земельного участка.

В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

В случае если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

Лица, у которых возникло право на строительство, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган власти, с указанием реквизитов:

- правоустанавливающих документов на такие земельные участки;

- решения об образовании земельных участков;
- градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;
- решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами. [3]

Такие лица вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган власти, копии соответствующих документов.

В случае если документы не представлены заявителем, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

Если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган власти, обязано представить физическое или юридическое лицо, которое приобрело право на земельный участок.

В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган власти, принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

- отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов необходимых документов или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок;
- недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;
- несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка.

В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченными на выдачу разрешений на строительство органом власти или организация уведомляют о таком решении или таких изменениях:

– федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

– орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

– застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство. [3]

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о государственной тайне.

3.3. Строительный контроль и государственный строительный надзор

В процессе строительства осуществляются *строительный контроль* и *государственный строительный надзор*. Разница между ними заключается в целях проведения и субъектах, осуществляющих указанные мероприятия.

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта всех объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Его проводит лицо, осуществляющее строительство.

Строительный контроль может также проводиться застройщиком или заказчиком.

Кроме того, застройщик или заказчик по своей инициативе могут привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

– извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства;

– проводить контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в

соответствии с технологией строительства данный контроль не может быть проведен после выполнения других работ;

- проводить контроль за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- проводить контроль за соответствием работ, указанных выше, а также конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций, если он не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением перечисленных выше работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются соответствующие акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Если при проведении контроля будут выявлены недостатки, то после их устранения, застройщик или заказчик может потребовать проведения дополнительного контроля за выполнением работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Если выполнение указанных выше других работ должно начаться *более чем через шесть месяцев* со дня окончания проведения соответствующего контроля, такой контроль должен быть проведен повторно с составлением акта.

Все выявленные в ходе проведения контроля замечания (заказчика, застройщика, лица, осуществлявшего подготовку проектной документации) о недостатках выполнения работ при строительстве объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания о них, и лицом, осуществляющим строительство. [17]

Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте тех объектов,

проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией.

Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых в процессе строительства работ требованиям технических регламентов и проектной документации.

В общем порядке *государственный строительный надзор* осуществляется *органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства.*

При строительстве объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством РФ, объектов безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов государственный строительный надзор осуществляется Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору и структурными подразделениями этого федерального органа исполнительной власти.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется **акт**, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений.

В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений.

Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007г. надзор осуществляется только Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору и соответствующими органами субъектов РФ.

Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам установлены

постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. №54.

3.4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К данному заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного

участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства на основании договора);

– заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в отношении объектов, находящихся в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ.

Помимо указанных выше документов *Правительством РФ могут устанавливаться* иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет. [17]

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Кроме того, в орган, выдавший разрешение на строительство, должна быть безвозмездно передана застройщиком копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие необходимых документов (указанных выше);
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям,

установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Помимо перечисленных оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является невыполнение застройщиком требований о безвозмездной передаче в орган, выдавший разрешение на строительство, одного экземпляра копий материалов инженерных изысканий и проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий указанных материалов.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698.

Вопросы и задания для самопроверки

1. В каких целях выполняются инженерные изыскания?
2. Чем определяется необходимость выполнения тех или иных видов инженерных изысканий?
3. Что входит в содержание проектной документации?
4. Какие разделы включаются в состав проектной документации?
5. В каких случаях государственная экспертиза проектной документации не проводится?
6. Что является предметом государственной экспертизы проектной документации?
7. При каких условиях разрешение на строительство не может быть

выдано?

8.Какие документы прилагаются к заявлению о выдаче разрешения на строительство?

9.В каких случаях выдача разрешения на строительство не требуется?

10.На какой срок выдается разрешение на строительство?

11.Какие обязанности в соответствии с Градостроительным кодексом возлагаются на лицо, осуществляющее строительство?

12.В каком порядке должен осуществляться строительный контроль?

13.Какими органами осуществляется государственный строительный надзор?

14.Какие документы прилагаются к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

15.Что является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

16.Выполните следующее практическое задание:

16.1.Ответьте на поставленный вопрос, указав правильный вариант в таблице 2 графе 4, и напишите каким актом регулируется данный процесс, указав в таблице 2 графе 5.

Таблица 2

Вопросы для анализа

№ п/п	Перечень вопросов	Варианты Ответов	Результат (правильный ответ)	Основание
1	2	3	4	5
1.	Каким документом определяются взаимоотношения заказчика и подрядчика при разработке проектно-сметной документации	1.Договор подряда 2.Распоряжение главы администрации «О разрешении строительства объекта» 3.Приказ Заказчика		
2.	Дайте определение процедуре «Оценка соответствия» (ОС)	1.ОС – это процедура согласования отступления от проекта с надзорным органом 2.ОС – это установление требований, предъявляемых к объекту 3.ОС – это прямое или косвенное определение соблюдения требований, предъявляемых к объекту 4.ОС – это процедура контроля выполненных работ		

Окончание табл.2

1	2	3	4	5
3.	Кем должна быть допущена к производству работ проектная документация?	1.Проектировщиком 2.Подрядчиком 3.Заказчиком 4.Экспертом проектной документации		
4.	Что является неотъемлемой частью договора на разработку проектно-сметной документации	1.Архитектурно-планировочное задание 2.Технические условия на подключение объекта к инженерным сетям 3.Задание на проектирование 4.Техническое задание заказчика		
5.	Кто несет ответственность за нарушение требований законодательства об охране окружающей среды при осуществлении строительного подряда	1.Подрядчик 2.Заказчик 3.Проектировщик		
6.	Возможна ли реализация проектной документации без инженерных изысканий?	1.Да, если застройщик всю ответственность берет на себя. 2.Да, если застройщик предоставляет материалы изысканий по аналогичному объекту. 3.Нет		
7.	Кем утверждается проектная документация?	1.Заказчиком-застройщиком 2.Органом государственной экспертизы 3.Главой администрации города (района) на территории которого предполагается строительство		
8.	Перед кем подрядчик несет имущественную ответственность за ненадлежащее качество строительных работ	1.Перед заказчиком 2.Перед государством 3.Перед органом местного самоуправления		
10.	Задание на проектирование утверждается:	1.Заказчиком 2.ГИПОМ 3.Органом архитектуры и градостроительства		
11.	Инженерные изыскания для строительства невозможны без:	1.Наличия разрешения органов местного самоуправления 2.Приказа заказчика 3.Рекомендаций подрядчика		

ГЛАВА 4. ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ

4.1. Содержание жилищно-коммунальной сферы и основные принципы законодательства

Жилищное и коммунальное хозяйство представляет собой многоотраслевое хозяйство, в котором переплетаются все социально-экономические отношения по жизнеобеспечению населения и удовлетворению потребностей производственных отраслей и сферы услуг.

Жилищно-коммунальное хозяйство – сложная система, которая основана на имущественных отношениях и включает в себя совокупность различных субъектов, инфраструктурных элементов, создающих благоприятные и комфортные условия проживания собственников и нанимателей жилья в многоквартирных домах.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется предоставлением потребителям двух видов услуг: жилищные услуги и коммунальные услуги.

Жилищные услуги включают в себя услуги по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. Плата за них утверждается также по соглашению сторон (ч.7 ст. 156 ЖК РФ) [14].

К жилищным услугам относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ) [4]. Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых жильцам многоквартирного дома определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Основные субъекты жилищно-коммунальной сферы:

1. *Собственник помещения в многоквартирном доме* – лицо,

имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, а также обладающее долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). По сути это главный субъект данной сферы. На обеспечение его потребности в благоприятных условиях проживания и направлена деятельность всех остальных субъектов рассматриваемой сферы.

2. Управляющая организация – организация, осуществляющая предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению им, а также осуществляющая предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме. Управляющая организация может функционировать как обслуживающая организация, в том случае, если она не предоставляет коммунальные услуги, а занимается исключительно управлением, содержанием и ремонтом общего имущества. Понятие управляющей организации не формализовано в законе, однако предмет договора управления содержится в ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ [14].

3. Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод) (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354) [7]. Ресурсоснабжающая организация всегда несет ответственность за предоставление коммунальных ресурсов до границы фундамента многоквартирного дома. А в том случае, если многоквартирный дом находится под непосредственным управлением собственников помещений или ими принято соответствующее решение на общем собрании, осуществляет предоставление коммунальной услуги в жилые и нежилые помещения до конечного потребителя.

4. Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности направленной на предоставление коммунальных услуг лицам пользующимся помещениями в данном доме (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

5. Исполнитель коммунальных услуг – организация или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №

354) [7]. По действующему законодательству исполнителем коммунальных услуг может являться как управляющая организация или ТСЖ, так и в случаях, строго установленных законом, ресурсоснабжающая организация.

6. *Органы государственной власти РФ и органы государственной власти субъекта РФ.* Их компетенция в жилищной сфере прописана в статьях 12 и 13 Жилищного кодекса РФ. Главным надзорным органом в сфере ЖКХ является *Государственная жилищная инспекция* – орган государственной власти, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора, то есть деятельности направленной на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных в соответствии с законодательством требований к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса РФ).

7. *Региональная энергетическая комиссия* – это еще один государственный орган о существовании которого должен знать каждый грамотный собственник жилья. Основным полномочием региональной энергетической комиссии является утверждение тарифа на коммунальные ресурсы, то есть, по сути, утверждение стоимости коммунального ресурса за единицу потребления.

8. *Федеральная служба по тарифам* – орган государственной власти, устанавливающий предельные индексы роста тарифов на коммунальные услуги.

9. *Органы местного самоуправления* также являются субъектами сферы ЖКХ. Их полномочия в данной сфере закреплены в ст. 14 Жилищного кодекса РФ. Кроме того, отдельно следует сказать о том, что органы местного самоуправления обладают полномочиями по осуществлению муниципального жилищного контроля, то есть деятельности по организации и проведению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами (ч. 1.1. ст. 20 Жилищного кодекса РФ)

Основные принципы законодательства, регулирующие сферу жилищно-коммунальных услуг изложены в следующих нормативно-правовых актах:

1. Конституция РФ, которая содержит ряд положений, определяющих основы правового регулирования жилищных отношений. Такие положения закреплены, в частности, нормами о праве на жилище, защите этого права и обеспечении его реализации (ст. 40), неприкосновенности жилища (ст. 25), свободе выбора места жительства (ст. 27). Помимо норм, имеющих непосредственное отношение к жилищной сфере, в Конституции имеются нормы общего характера, также

затрагивающие эту сферу [1].

2. Гражданский кодекс РФ, который обеспечивает возможность стабильного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения гражданами-собственниками жилых помещений в соответствии с их назначением, а членам их семей – возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством [2].

3. Жилищный кодекс РФ, регулирующий жилищные отношения граждан, а также в нем представлены разделы о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; специализированном жилищном фонде; жилищных и жилищно-строительных кооперативах; товариществе собственников жилья; плате за жилое помещение и коммунальные услуги; управлении многоквартирными домами [4].

4. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, регулирующие отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливающие их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок размера платы за коммунальные услуги, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества [7].

5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, определяющие правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда [14].

4.2. Нормативные акты, регулирующие жилищно-коммунальную сферу: понятие и виды

Жилищное законодательство – система законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых устанавливаются, изменяются или прекращаются жилищно-правовые отношения.

Конституция является базовым нормативным актом всего российского законодательства, включая жилищное. Согласно ч. 1 ст. 15 Конституции она имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции.

Применительно к жилищному праву могут быть выделены системообразующие законы, к числу которых относятся Конституция РФ,

ЖК РФ. Вокруг этих законов формируется все остальное жилищное законодательство, в состав которого входят не только федеральные законы, но и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (ч. 2 ст. 76 Конституции [1]).

Конституция содержит ряд положений, определяющих основы правового регулирования жилищных отношений. Такие положения закреплены, в частности, нормами о праве на жилище, защите этого права и обеспечении его реализации (ст. 40), неприкосновенности жилища (ст. 25), свободе выбора места жительства (ст. 27). Помимо норм, имеющих непосредственное отношение к жилищной сфере, в Конституции имеются нормы общего характера, также затрагивающие эту сферу. Поскольку в настоящее время весьма значительную часть жилищного фонда России составляет частный жилищный фонд, большое значение для обеспечения права граждан на жилище имеет принцип неприкосновенности частной собственности, который вытекает из положений ст. 35 Конституции: «Право частной собственности охраняется законом» (ч. 1); «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» (ч. 3). Тем самым обеспечивается возможность стабильного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения гражданами-собственниками жилых помещений в соответствии с их назначением (ст. 288 ГК), а членам их семей – возможность пользования этими помещениями на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 292 ГК).

Принцип неприкосновенности жилища тесно связан с другим конституционным принципом – неприкосновенности частной жизни (ст. 23 Конституции), поскольку запретом проникновения в жилище против воли проживающих в нем лиц ограничивается возможность получения сведений об их частной жизни вопреки их желанию.

Затрагивая весьма существенные интересы граждан в условиях существующей жилищной проблемы, жилищные отношения нередко порождают конфликты между их субъектами, требующими судебного разрешения. В связи с этим большое значение для стабилизации данных отношений и обеспечения защиты прав, свобод и законных интересов их участников имеют нормы Конституции о праве на судебную защиту и праве на обжалование в суд решений и действий (бездействия), нарушающих права и свободы граждан (ч. 1, 2 ст. 46). Последнее право также является актуальным, поскольку многие жилищные вопросы решаются в настоящее время органами местного самоуправления, смешанными органами (общественными комиссиями по жилищным вопросам, создаваемыми при органах местного самоуправления) и

должностными лицами.

Важнейшим специальным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения, является Жилищный кодекс Российской Федерации.

В нем содержатся основные положения, относящиеся к жилищным правам граждан; определены способы обеспечения условий для осуществления права на жилище; имеются положения об объектах жилищных прав и жилищном фонде, переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, переустройстве и перепланировке жилого помещения.

В состав ЖК РФ входят также разделы: о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; специализированном жилищном фонде; жилищных и жилищно-строительных кооперативах; товариществе собственников жилья; плате за жилое помещение и коммунальные услуги; управлении многоквартирными домами.

Помимо ЖК РФ, нормы, имеющие жилищно-правовое значение, содержатся и в ряде других федеральных законов. Ряд таких положений включает в себя, в частности, *Градостроительный кодекс*, в котором наряду с нормами, регламентирующими осуществление чисто градостроительной деятельности, имеются нормы, касающиеся реализации права граждан на жилище. К ним относятся, в частности, нормы обеспечения благоприятной среды проживания населения. Так, в качестве основных принципов законодательства о градостроительной деятельности предусматриваются обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, а также участие граждан и их объединений в осуществлении указанной деятельности (п. 2, 5 ст. 2 Градостроительного кодекса [3]). Большое значение для сферы жилищных отношений имеют содержащиеся в Градостроительном кодексе положения об определении жилых зон, т.е. территорий, отведенных для застройки жилыми домами, в результате градостроительного зонирования и получении гражданами и юридическими лицами разрешений на строительство.

Осуществление жилищного строительства неразрывно связано с решением вопросов, регулируемых *земельным законодательством*. В частности, разрешаются вопросы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; выбора земельных участков для строительства; принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства; определяются нормы предоставления земельных участков, порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также права на заключение аренды таких земельных участков для жилищного строительства (гл. V). В числе норм Земельного кодекса РФ, которые должны учитываться при регулировании отношений, связанных с жилищными, следует также назвать положения о государственном земельном кадастре (ст. 70) и землях поселений, в том числе о составе земель поселений и зонировании территорий (гл. XV).

4.3. Правоотношения в жилищно-коммунальной сфере

В ЖК РФ определен круг *жилищных отношений*. Согласно ч. 1 ст. 4 жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Положения ЖК применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК или другим федеральным законом (ч. 2 ст. 4 ЖК [4]).

Особенность жилищного права заключается в том, что оно регулирует, с одной стороны, организационные отношения, складывающиеся на началах власти и подчинения (в частности, по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений), а с другой – отношения, для

которых характерным является равенство их субъектов (отношения, связанные с использованием жилыми помещениями).

Вопросы и задания для самопроверки

1. Что понимают под «правом на жилище»?
2. Что является предметом регулирования жилищного права?
3. Какова классификация субъектов жилищного права?
4. На какие группы можно подразделить источники жилищного права?
5. Как соотносятся между собой понятия «гражданское право» и «жилищное право»?
6. Какие основные положения содержатся в конституционных нормах, определяющих регулирование жилищных правоотношений?
7. В каких случаях конституционные нормы жилищного права, например, право на жилище, могут быть нарушены на законном основании?
8. Какими нормативными правовыми актами определяется круг жилищных правоотношений?
9. Как классифицируются жилищные правоотношения?
10. Охарактеризуйте содержание жилищных правоотношений.
11. Выполните следующие практические задания:
 - 11.1. Составьте схемы: «Структура жилищного законодательства», «Принципы жилищного права».
 - 11.2. Проанализируйте содержание первой, второй и третьей частей Гражданского кодекса и составьте перечень его глав, содержащих положения, регулирующие жилищные правоотношения.

ГЛАВА 5. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

5.1. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Любое имущество имеет своего собственника и своего пользователя. Зачастую и тем, и другим является одно и то же лицо, например, когда человек купил квартиру в многоквартирном доме и в ней же проживает. Иногда собственник и пользователь не совпадают в одном лице (когда квартиру купил один, а проживает в ней другой, либо когда квартира находится в государственной или муниципальной собственности, а гражданин проживает в ней по договору социального найма).

В жилищных правоотношениях большое значение имеет понимание значения слова «собственник». Многие права и обязанности, закрепленные в Жилищном кодексе РФ, так или иначе, связаны с данным термином, и все, что касается управления многоквартирным домом, содержания общего имущества, оплаты коммунальных услуг зависит от того, кто является собственником помещения в многоквартирном доме.

Итак, если мы обратимся к Толковому словарю Ожегова, то сможем увидеть, что значение слова «собственник» определено следующим образом: «Собственник – Владелец имущества».

Однако собственник – это не только владелец имущества, это более широкое понятие. Собственником жилого помещения является лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ (ч.1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ [2], ст. 30 Жилищного кодекса РФ [4]). Таким образом, собственник жилого помещения обладает им, вправе извлекать из него полезные свойства (например, получать доходы от сдачи внаем), используя при этом его по личному усмотрению, а также определять судьбу жилья (продавать, дарить, завещать, распоряжаться иным образом).

При этом нужно понимать, что жилье или нежилая недвижимость в многоквартирном доме не находится обособлено, а расположена смежно с жилыми и нежилыми помещениями других жильцов, поэтому распоряжение собственником принадлежащим ему помещением не должно нарушать законные права и интересы соседей (ч.4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ).

В многоквартирном доме лицо, приобретая право собственности на жилое или нежилое помещение, в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ приобретает также долю праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. А вместе с правом на данное имущество в силу ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ к нему переходит обязанность по его содержанию. Поэтому очень важно разобраться с тем, что входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится:

- 1) 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);

2) 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;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. [4]

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен также в п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. [8]

Рассмотрим данный перечень более детально.

Лестничные площадки, лестницы отнесены законодателем к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода всех собственников к своим квартирам. Лифт также относится к общему имуществу, предназначен для обслуживания более чем одного помещения в многоквартирном доме. Место, где размещается лифт, именуется лифтовой шахтой, под которой понимается некоторое вертикальное пространство. К числу иных шахт, являющихся общим имуществом, могут быть отнесены вентиляционные шахты.

Технический этаж – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Подвал относится к общему имуществу, только если в нем фактически расположено соответствующее оборудование; если его нет, то подвал к общему имуществу не относится.

К помещениям, не принадлежащим отдельным собственникам и предназначенным для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, относятся, например, колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы и иные

помещения, не принадлежащие отдельным собственникам.

Крыша – это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Ограждающие конструкции – строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Ограждающие несущие конструкции – конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений. Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака – они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме. К данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;
- сеть газопровода со всеми устройствами;
- сеть канализации со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;

– подъемники.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до

индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Отдельно следует сказать о том, что в состав общего имущества собственников многоквартирного дома должна включаться система централизованного отопления. Особое внимание данный вопрос заслужил в связи с тем, что недобросовестные исполнители коммунальных услуг иногда указывают собственникам на необходимость замены радиаторных батарей, находящихся в аварийном состоянии за свой счет, что является незаконным.

Как указывалось выше, к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах.

Элементы озеленения – это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.).

Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты – дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

Следует заметить, что не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Реализация прав собственников в отношении общего имущества осуществляется через механизм общего собрания.

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме. Компетенция общего собрания собственников закреплена в статье 44 Жилищного Кодекса. Именно

собрание собственников решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом;
- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общим собранием также решаются и иные вопросы, отнесенные к компетенции данного органа Жилищным Кодексом.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений.

В связи с тем, что основные вопросы, касающиеся судьбы многоквартирного дома решаются посредством голосования на общем собрании собственников помещений важно ознакомиться с порядком его проведения, тем более, что инициировать проведение общего собрания по вопросам, отнесенным к его компетенции в многоквартирном доме вправе любой собственник помещения в данном доме (ч.2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ [4]).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД регулируется статьей 45 Жилищного Кодекса РФ [4]. Обязательным в силу закона для собственников является проведение лишь ежегодного общего собрания. Причем сроки и детальный порядок проведения такого собрания устанавливаются непосредственно собственниками на одном из собраний, на котором будет поставлен вопрос о сроках проведения

последующих ежегодных собраний.

Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Как указывалось ранее созвать внеочередное общее собрание собственников в многоквартирном доме имеет право любой собственник помещения в данном доме.

Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума на обязательном ежегодном собрании, последнее проводится повторно. Повторное проведение внеочередного общего собрания при отсутствии кворума возможно по решению инициаторов.

Собственник, инициирующий проведение общего собрания обязан сообщить об этом иным собственникам не менее чем за десять дней до даты проведения собрания. Такое уведомление может быть осуществлено различными способами:

- путем направления уведомления каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме;

- посредством вручения уведомления каждому собственнику помещения в данном доме под роспись;

- посредством размещения уведомления в помещении общего пользования в данном доме (например, в подъезде дома на 1 этаже на специальном стенде для размещения информации). Данный способ возможен, если он определен в качестве надлежащего уведомления собственников о проведении общего собрания на одном из предыдущих общих собраний.

Ч.5 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ содержит обязательные требования к сообщению о проведении общего собрания. В нем должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- 4) повестка дня данного собрания;

- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с

ними можно ознакомиться.

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются простым большинством голосов. Исключение составляют вопросы, указанные в пунктах 1-3.1 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса, по ним решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома. К таким вопросам относятся:

- вопросы в связи с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в МКД (за исключением вопроса о выборе банка для открытия спецсчета);
- вопросы реконструкции МКД и строительства построек на земельном участке МКД;
- вопросы о пределах и порядке использования земельного участка;
- вопросы по поводу пользования общим имуществом собственников помещений МКД;
- вопросы по поводу уполномочивания отдельных лиц на заключение договоров от имени собственников на условиях, утвержденных общим собранием.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом, который подписывается председателем и членами счетной комиссии. В соответствии с ч. 4 ст. 181.2

Гражданского кодекса РФ [2] в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

5.2. Правовое регулирование управляющих компаний и товарищества собственников жилья

Собственники помещений в многоквартирных домах нуждаются в получении двух видов услуг: жилищных и коммунальных. Управление многоквартирным домом призвано обеспечивать их своевременное и качественное предоставление (ч.1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ [4]). Согласно ч.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов.

Далее рассмотрим характерные черты каждого способа управления.

Непосредственное управление многоквартирным домом

При непосредственном управлении многоквартирным домом заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов осуществляется собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

Что касается содержания общего имущества и управления им, то в этой части Жилищный кодекс (ст. 164) предусматривает различные варианты данной деятельности:

1. В многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более, чем двенадцать собственников помещений вправе самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества или посредством голосования на общем собрании поручить эти функции обслуживающей организации (ч.1 ст. 164 Жилищного кодекса РФ).

2. В многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более, чем двенадцать содержание и ремонт общего имущества собственники обязаны поручить обслуживающей организации, выбранной на общем собрании собственников (ч.1.1. ст. 164 Жилищного кодекса РФ). Самостоятельно обслуживать общее имущество, в этом случае, собственники не имеют права.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами, удостоверив его полномочия доверенностью, выданной от всех или большинства собственников помещений и совершенной в письменной форме (ч.3 ст. 164 Жилищного кодекса).

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, представляющая собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления его ремонта и содержания, предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (ч.1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья оно несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.

Товарищество собственников жилья вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества как самостоятельно, так и с привлечением обслуживающей организации (ч.2.2 ст. 161 Жилищного кодекса).

Основным документом товарищества собственников жилья является Устав. Он детально регулирует правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовое положение членов ТСЖ регулируется статьей 143.1 Жилищного кодекса РФ, уставом ТСЖ. Правовое положение собственников помещений в многоквартирном доме не являющихся членами ТСЖ регулируется также статьей 143.1 Жилищного кодекса РФ [4] и договором между собственником и ТСЖ.

Создание товарищества собственников жилья (ст. 136 Жилищного кодекса РФ).

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно

товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Органы управления товарищества собственников жилья. К ним относятся общее собрание членов ТСЖ, правление, председатель правления (ст. 144 Жилищного кодекса).

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Компетенция общего собрания членов ТСЖ подробно указана в ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса и включает в себя:

– принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ);

– принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ).

Правление товарищества собственников жилья (ст. 147 Жилищного кодекса).

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества, осуществляющим руководство деятельностью ТСЖ. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Собственник помещения в МКД – не член ТСЖ не может быть избран в члены правления ТСЖ. Лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества также не может быть избран в члены правления.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Председатель правления товарищества собственников жилья (ст. 149 Жилищного кодекса РФ [4]).

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья

действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья (ст. 150 Жилищного кодекса).

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и предоставляет общему собранию членов ТСЖ отчет об их результатах.

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Управление управляющей компанией.

Данный способ управления многоквартирным домом является наиболее распространенным из всех существующих, ввиду того, что управляющая организация управляет несколькими домами, а потому расценки на услуги по управлению приемлемы даже для небольших домов.

Как следует из ч.2.3 ст. 161, ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг, предоставление которых возможно в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ

несет именно управляющая организация.

Договор управления многоквартирным домом

В силу ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Заключение договора управления

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен в следующем порядке:

- по решению общего собрания собственников, на условиях утвержденных им.

- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года (ч.4 – 8.1 ст. 161 Жилищного кодекса).

- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома (ч.13 ст. 161 Жилищного кодекса).

- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу ч.4 ст. 162 Жилищного кодекса [4] условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч.7 ст. 162 Жилищного кодекса если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Существенные условия договора управления МКД

Существенные условия договора – это условия без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Существенными условиями в силу ч.1 ст. 432 Гражданского кодекса [2], являются:

- условия о предмете договора (что каждая из сторон обязуется выполнить по данному договору);
- условия, достижение согласия по которым для данного типа договоров необходимо в силу закона;
- условия, которые стороны считают необходимым согласовать в обязательном порядке.

Предмет договора указан выше и закреплен в ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса. Кроме того жилищный кодекс в ч.3 ст. 162 указывает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

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;

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

Стороны могут посчитать необходимым согласовать в договоре управления иные условия. Например, в силу ч.11 ст. 162 Жилищного кодекса если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме могут согласовать с управляющей компанией условие о том, что отчеты выдаются чаще данного срока. Кроме того, собственники вправе согласовать с управляющей компанией форму отчета о ее деятельности, утвердив ее в качестве приложения к договору.

Срок действия договора

В силу ч.5 ст. 162 Жилищного кодекса [4] договор управления многоквартирным домом заключается:

- по решению общего собрания собственников на срок не менее

чем один год, но не более чем на пять лет;

– по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года на срок, а также в случае ввода в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома на срок от одного до трех лет;

– при заключении договора с застройщиком или организацией выбранной им до проведения открытого конкурса договор заключается на срок не более чем на три месяца.

Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут по следующим основаниям:

1. По соглашению сторон (ч.1 ст. 450 Гражданского кодекса [2]);

2. По решению суда при существенном нарушении договора другой стороной (ч. 2 ст. 450 Гражданского кодекса [2]);

3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч.8.1 ст. 162 Жилищного кодекса).

4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая

организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч.8.2. ст. 162 Жилищного кодекса).

5. Договор управления может быть расторгнут по заявлению одной из сторон о намерении не продолжать работу по договору, если данное заявление подано до окончания срока действия договора управления (ч.6 ст. 162 Жилищного кодекса).

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Например, к жилищным услугам относятся:

– содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);

– услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

Однако в платежном документе все эти услуги, как правило, оплачиваются по одной строке «содержание общего имущества многоквартирного дома». Итак, разберемся, что входит в услуги по содержанию общего имущества и как формируется плата за них.

В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491 [8]. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В силу ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса [14] размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив,

определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Таким образом, установить плату за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке без учета предложений управляющей компании, собственники не имеют права.

В соответствии с ч.8 ст. 156 Жилищного кодекса размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Как указано в ч.2 ст. 153 Жилищного кодекса обязанность по внесению платы за жилищные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. [14]

Таким образом, если собственнику или нанимателю выставляют долг за жилищные услуги, которые должны были быть оплачены предыдущими жильцами, это является прямым нарушением закона.

Процедура заказа работ по текущему ремонту.

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 необходимо проведение общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса [14] и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений многоквартирного дома также на общем собрании должны указать, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; как вариант возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем, узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам.

Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома обращается в управляющую компанию за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить в какие сроки компания работы может выполнить. Смета может быть твердой и приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч.2 ст. 33 Закона «О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонам, также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например одна – это эконом вариант, другая – это вариант выполнения работ с более качественными материалами.

После этого, совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где последним будет

предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определяются по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе, либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо в соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 [8] самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ, устраивающие большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в договоре управления будет четко прописан указанный порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ, тогда попытка выполнить какие-либо работы без достижения согласия между сторонами будет являться навязыванием работ, что недопустимо в соответствии с ч.2, 3 ст. 16 «Закона о защите прав потребителей».

Права потребителя при невыполнении, ненадлежащем выполнении работ (услуг) по содержанию общего имущества.

В соответствии с п. 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней

нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом согласно п. 14 указанных Правил не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Фиксация факта ненадлежащего качества жилищных услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании жилищных услуг или выполнении работ.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491) [8].

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491) [15].

Таким образом, вышеуказанные правила закрепляют, что акт, фиксирующий неоказание или некачественное оказание жилищных услуг или невыполнение работ или выполнение работ с нарушениями их качества составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Акт составляется в свободной форме. Процедура составления акта

детально описана в разделе 10 данных Правил.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

В случае непроведения исполнителем проверки в срок, установленный в пункте 108 настоящих Правил, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии

факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Таким образом, акт составляется в вышеуказанном порядке, потребитель лишь должен указать, что речь идет не о коммунальных услугах, а о жилищных или о выполнении работ ненадлежащего качества. После составления акта потребителю следует обратиться с письменным заявлением к лицу, не оказавшему жилищную услугу или оказавшему ее некачественно или выполнившему работы с нарушением качества. Заявление должно содержать конкретные требования потребителя и ссылку на основание для их предъявления.

В силу ч.4 ст. 154 Жилищного кодекса [4] к **коммунальным услугам** относятся: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение; газоснабжение.

Кроме того, согласно разделу 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 [7] коммунальные услуги по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, электроснабжению подразделяются на:

– услуги индивидуального потребления, то есть расходуемые лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениям, непосредственно в них самих;

– услуги потребляемы на общедомовые нужды, то есть расходуемые для целей надлежащего содержания общего имущества и обеспечения его функционирования.

Конкретный перечень коммунальных услуг предоставляемых жильцам конкретного многоквартирного дома зависит от уровня благоустройства данного дома.

Исполнители коммунальных услуг.

В силу п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354 года [7] под исполнителем коммунальных услуг понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Исполнителями коммунальных услуг могут являться управляющие организации, ТСЖ, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а в предусмотренных законом случаях - ресурсоснабжающие организации.

Если в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, то указанные организации, по умолчанию, являются исполнителями коммунальных услуг (ч.1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12 ст. 161, ч.2 ст. 164 Жилищного кодекса), то есть несут ответственность за предоставление коммунальных услуг внутри многоквартирного дома. При этом, предоставление коммунальных услуг собственникам указанными организациями возможно только с момента заключения ими договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями (п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354). Ресурсоснабжающая организация, в рассматриваемом случае, отвечает лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы балансовой принадлежности сетей к исполнителю коммунальной услуги, как правило, до границы фундамента многоквартирного дома. Точное разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит и зон ответственности за них между ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ, ЖСК, СПК, управляющей организацией, выбранными в доме осуществляется в договоре поставки коммунального ресурса между

указанными организациями или в приложении к нему.

Вместе с тем, даже выбрав в доме управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, СПК собственники, в силу ч.6.3, 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса, имеют право принять на общем собрании решение о переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией по всем или некоторым коммунальным услугам, за исключением коммунальных услуг потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае, исполнителем коммунальных услуг, по которым принято указанное решение будет являться ресурсоснабжающая организация, соответственно она и будет нести ответственность за предоставление указанных услуг до конечного потребителя.

Ресурсоснабжающая организация является исполнителем всех коммунальных услуг, предоставляемых многоквартирному дому, в случае, когда в нем в качестве способа управления выбрано непосредственное управление собственниками помещений (ч. 2 ст. 164 Жилищного кодекса).

Кроме того, возможна принудительная передача обязанности исполнителя коммунальных услуг к ресурсоснабжающей организации от выбранных в доме ТСЖ, ЖК, СПК, управляющей организации, в случае если последние имеют перед ресурсоснабжающей организацией задолженность за поставленные коммунальные ресурсы в размере, превышающем их стоимость за три месяца (пп. «а» п. 30 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 [15]). Указанная задолженность должна быть подтверждена актом сверки или судебным решением.

Договор предоставления коммунальных услуг.

В силу п. 6 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 [7] предоставление коммунальных услуг осуществляется на основании возмездного договора, который может быть заключен двумя разными способами:

1. Это договор, составленный в форме единого письменного документа и подписанный двумя сторонами: потребителем и исполнителем коммунальных услуг. В «чистом» виде встречается достаточно редко. Разновидностью такого договора является договор управления многоквартирным домом, где помимо условий о содержании общего имущества, указываются также условия предоставления коммунальных услуг, права и обязанности сторон при их предоставлении.

2. Договор, заключаемый посредством совершения исполнителем

услуг и потребителем конклюдентных действий, то есть действий свидетельствующих о намерении заключить договор. Данная конструкция заключения договора берет свое начало в гражданском законодательстве. В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ [2] договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В силу п. 1 ст. 435 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. В силу п. 1 ст. 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. В соответствии с п. 3 ст. 438 ГК совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Таким образом, предоставление коммунальных услуг, направление счет – извещения на их оплату, со стороны исполнителя коммунальных услуг является офертой, то есть предложением заключить договор, а использование коммунальных услуг, их оплата со стороны потребителя, признается ее акцептом, то есть согласием на заключение договора, что с точки зрения жилищного и гражданского права является надлежащим порядком его заключения.

В случае заключения договора посредством совершения конклюдентных действий он считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

Вне зависимости от способа заключения договора следует помнить, что в силу ч. 1 ст. 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги содержатся в п.31 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 [7].

Права и обязанности потребителя также содержатся в п.33 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 № 354. [7]

Если в квартире установлен индивидуальный (квартирный) прибор учета (счетчик), то исчисление объема потребленного коммунального ресурса осуществляется исходя из показаний прибора учета за расчетный период. Однако для того, чтобы исполнитель коммунальной услуги мог руководствоваться показаниями прибора учета его нужно ввести в эксплуатацию.

Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию обеспечиваются собственником жилого или нежилого помещения.

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю в порядке, предусмотренном п. 81 - 81(9) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354. [7]

Ввод приборов учета в эксплуатацию в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, осуществляется исполнителем без взимания платы.

Эксплуатация, ремонт и замена приборов учета осуществляются в соответствии с технической документацией. Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу.

Проведение проверок состояния приборов учета в соответствии с п. 82 указанных Правил является обязанностью исполнителя. В случае если потребитель не предоставлял исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, если он установлен договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан

провести проверку и снять показания прибора учета.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя их двух составляющих:

- тариф на коммунальный ресурс;
- объем потребления коммунального ресурса.

Механизм начисления платы за каждый конкретный вид коммунального ресурса будет рассмотрен в рамках соответствующего параграфа учебного пособия.

Тарифы

В соответствии с ч. 2 ст. 157 ЖК [4] размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. Тарифы утверждаются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ. В разных регионах он называется по-разному – Региональная энергетическая комиссия, Департамент по тарифам, Региональная служба по тарифам и т.п.

Никто из иных участников жилищно-коммунальных отношений не вправе устанавливать или утверждать тарифы на коммунальные ресурсы.

Каждый поставщик коммунальных ресурсов в регионе обосновывает перед уполномоченным государственным органом величину тарифов на коммунальные ресурсы, предоставляемые им потребителям, а уполномоченный на утверждение тарифов орган следит, чтобы они не были завышены.

Говоря о тарифах, следует упомянуть про еще один государственный орган, который непосредственно принимает участие в механизме ценообразования коммунальных ресурсов – это Федеральная служба по тарифам РФ (ФСТ). Для сферы ЖКХ она интересна тем, что ежегодно устанавливает предельные индексы повышения тарифов на коммунальные ресурсы для всех регионов Российской Федерации. Государственный орган, уполномоченный на их утверждение обязан руководствоваться приказами ФСТ.

Механизм начисления платы за данные коммунальные услуги достаточно прост. В соответствии с п.1 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [7] размер платы

за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению рассчитывается как произведение объема потребления коммунального ресурса на тариф.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется тремя способами:

- по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета, если потребитель вовремя передал их исполнителю коммунальной услуги (п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по среднемесячному объему потребления коммунального ресурса, если потребитель имеет функционирующий прибор учета, но по каким-то причинам вовремя не передал показания потребления за месяц. В этом случае среднемесячный показатель потребления рассчитывается исходя из объемов потребления за предыдущие шесть месяцев (п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- по нормативу, утвержденному нормативно-правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, исходя из количества проживающих граждан. Данный способ применяется, если потребитель не установил поквартирные приборы учета или не передавал их показания более шести месяцев п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354). [7]

При расчете платы за горячее водоснабжение по однокомпонентному тарифу, начисление платы за данный вид коммунального ресурса осуществляется в порядке, идентичном, порядку, установленному для холодного водоснабжения.

В случаях, когда действуют двухкомпонентные тарифы на горячее водоснабжение, используется несколько иной порядок определения величины тарифа на горячее водоснабжение, поскольку применяется коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб.м. воды.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению рассчитывается как произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, то есть аналогично расчету размера платы за вышеуказанные коммунальные услуги. Однако, нормативными актами установлены некоторые особенности расчета объема потребления данной коммунальной услуги. Согласно п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 объем потребления водоотведения рассчитывается следующим образом:

- по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета сточных вод, если потребитель вовремя передал их исполнителю коммунальной услуги.

- по нормативу, утвержденному нормативно-правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, исходя из количества проживающих граждан. Данный способ применяется, если потребитель не установил поквартирные приборы учета горячей и холодной воды, а также водоотведения или не передавал их показания более шести месяцев.

- как сумма показаний приборов учета холодного и горячего водоснабжения, в случае если потребитель не установил прибор учета на водоотведение, но имеет установленные приборы учета на холодное и горячее водоснабжение.

Начисление платы за отопление.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается согласно порядку, утвержденному:

- либо в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

- либо в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. На сегодняшний день, внутри многоквартирного дома возможно производство только двух коммунальных услуг: отопления и горячего водоснабжения. Оба этих ресурса могут производиться с использованием внутридомовой котельной, а горячее водоснабжение может также вырабатываться индивидуальным тепловым пунктом или, как его называют в народе, бойлером. При этом и внутридомовая котельная и бойлер являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Расчет размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению осуществляется исходя из объема коммунального ресурса, использованного для их производства в течение расчетного периода и тарифа на коммунальный ресурс, который использовался для производства отопления и горячего водоснабжения (п. 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

Объем коммунального ресурса, использованного для производства отопления или горячего водоснабжения определяется следующими способами:

- по показаниям прибора учета, в случае если он установлен и надлежащим образом введен в эксплуатацию.

- по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения.

Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

Данный вопрос, наверное, является одним из самых интересных для современных собственников жилых и нежилых помещений. Для начала разберемся, кому оказываются коммунальные услуги, оплата которых в счетах потребителей значит как общедомовые нужды или ОДН.

Общедомовые нужды – это коммунальные услуги, которые предоставлены для содержания общего имущества собственников многоквартирного дома. Например, это вода, которая используется для мытья подъездов, лифтов, полива придомовых цветников; электроэнергия, которая используется для освещения подъездов, лестничных клеток, чердаков, подвалов, лифтов и т.п.

Формулы для расчета платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды указаны в п.п. 10 – 19 приложения № 2 к Правилам оказания коммунальных услуг. При этом, нужно отметить, что на сегодняшний день порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению на ОДН не установлен.

Плата за ОДН, так же как и плата за коммунальные услуги, предоставленные для конкретного жилого, нежилого помещения начисляется посредством умножения объема предоставленной коммунальной услуги ОДН на тариф.

Исчисление объема оказанной коммунальной услуги на ОДН может осуществляться по двум способам: по нормативу, установленному уполномоченным органом исполнительной власти субъекта или по показаниям общедомовых приборов учета.

1. Исчисление объема коммунальной услуги на общедомовые нужды по нормативу.

2. Исчисление объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды с использованием общедомового прибора учета.

Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя возможен в том случае, если в квартире не установлены приборы учета и плата начисляется по нормативу.

Порядок перерасчета при временном отсутствии потребителя устанавливается разделом 8 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

Требования к качеству коммунальных услуг, а также допустимые перерывы в их предоставлении закреплены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны. [7]

Процедура установления факта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность регламентирована разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354. [7]

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от

установленных в приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

Нарушения прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере происходят нередко. Во многом это объясняется тем, что собственники помещений в основной своей массе занимают пассивную позицию в вопросах участия в судьбе многоквартирного дома. Последнее, в свою очередь, объясняется тем, что мало кто разбирается в жилищно-коммунальных услугах и знает как себя вести в случае нарушения своих прав в этой сфере.

В случае, если все попытки решить разногласия между собственником и организацией предоставляющей жилищные и коммунальные услуги не увенчались успехом остается искать правды в суде. Обращаясь в суд, следует понимать, что гражданское производство осуществляется посредством определенной процедуры – гражданского процесса. В случае если вы самостоятельно решили защищать свои права в суде необходимо иметь представление хотя бы об основных правилах судопроизводства. Поверхностное отношение к данным моментам может привести к тому, что потребитель проиграет процесс даже будучи правым по существу вопроса.

Вопросы и задания для самопроверки

1. Какое имущество является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме?
2. Какой орган собственников помещений многоквартирного дома вправе принять решение о выборе способа управления таким домом?
3. Каковы способы управления многоквартирным домом?
4. Как определяется понятие «непосредственное управление многоквартирным домом»? В чем специфика такого способа управления?
5. Как определяется понятие «товарищество собственников жилья»?
6. Что является предметом и целями деятельности товарищества собственников жилья?
7. Какие органы являются органами управления товарищества собственников жилья?
8. Какова компетенция общего собрания членов товарищества

собственников жилья? Каков порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья?

9. Как определяется понятие «управляющая организация»?

10. Каков порядок выбора управляющей организации многоквартирным домом?

11. Как определяется понятие «договор управления многоквартирным домом»?

12. Перечислите существенные условия договора управления МКД?

13. Какими нормативными правовыми актами регулируется плата за жилое помещение и коммунальные услуги?

14. Какова структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?

15. Как определяется понятие «плата за коммунальные услуги»?

16. Выполните следующие практические задания:

18.1. Составьте схему «Способы управления многоквартирным домом».

18.2. Безработный Артур Нуриев, член товарищества собственников жилья четырехэтажного дома, оборудовал в подвале дома мастерскую по ремонту обуви, снабдив ее соответствующей вывеской. По истечении нескольких дней после открытия мастерской Артур Нуриев оказался «завален» заказами: изношенную обувь приносили в ремонт жители, как его дома, так и соседних домов. Хозяин мастерской был доволен спросом на свою работу, но еще больше были довольны жители домов.

Однако председатель товарищества собственников жилья выразил недовольство Нуриеву тем, что он занимается предпринимательской деятельностью в помещении, являющемся общей собственностью товарищества, не получив на это разрешение от правления товарищества. Нуриев на это ответил, что помещение технического подвала находится в общей, но при этом долевой собственности его участников, и поэтому разрешения ему от правления не нужно, тем более, что он получил разрешение органа местного самоуправления на предпринимательскую деятельность – проведение платного ремонта обуви.

Вопросы к задаче:

1. Правомерна ли претензия председателя правления товарищества к Артуру Нуриеву?

2. Аргументированы ли доводы Артура Нуриева относительно правомерности занятия им подвала для ремонта обуви?

3. Разрешите спор, возникший между участниками данного дела.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

I. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с внесенными поправками от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – № 237; Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 15. – Ст. 1691.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): принят ГД ФС РФ 21.10.1994 (с изменениями от 05.05.2014 № 99-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 19. – Ст. 2304.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. – №69. – Ст. 5247; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 68. – Ст. 2755.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с изменениями от 28.12.2013 № 417-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст. 14; Российская газета. – 2013. – № 295.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изменениями от 28.12.2013 № 446-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. – №44. – Ст. 4147; Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 27. – Ст. 3477.

6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 12.03.2014 № 33-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. – №30. – Ст. 3594; Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 11. – Ст. 1098.

7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Электронный ресурс. Режим доступа: www.garant.ru. Дата обращения 27.06.16

8. Постановление Правительства от 13.08.2006 г. № 491 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» // Электронный ресурс. Режим доступа: www.garant.ru. Дата обращения 27.06.16

II. Специальная литература

9. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: «Статус», 2010. – 411 с.

10. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2009. – 236 с.
11. Егоров Н.Д. Гражданское право: Учебник. В 3 т. – М.: ТК Велби, 2012. – 848 с.
12. Ермаков В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) // Жилищное право. – 2014. – № 2. С. 72-87.
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / Под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2012. – 1504 с.
14. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2013. – 352 с.
15. Крашенинников П.В. Жилищное право. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2013. – 317 с.
16. Ланцов В.М., Зиятдинов К.М., Ланцов М.В., Шаймарданова А.Н. Сущность государственной, муниципальной власти, собственности и ЖКХ / Монография – Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. – 59 с.
17. Римшин В.И. Греджев В.А. Правоведение. Основы законодательства в строительстве. Учебное издание: Издательство АСВ, М.: 2015. – 296с.

**Романова Анна Ильинична
Романов Дмитрий Сергеевич
Афанасьева Альбина Назиповна**

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ И
СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Учебное пособие

Редакция и корректура авторов

Издательство Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Подписано в печать _____ 16 г.

Формат 60x84/16

Заказ № _____

Печать ризографическая

Усл.-печ.л.6,25

Тираж 100 экз.

Бумага офсетная

Усл.-изд.л.6,25

Отпечатано в полиграфическом секторе Издательства КГАСУ.

420043, Казань, ул. Зеленая, д.1.