

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Современные тенденции развития договорных отношений в сфере
жилищно-коммунального комплекса**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

магистранта 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»
юридического факультета

Зинина Виктора Игнатьевича

Научный руководитель
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2024

Актуальность обозначенной темы исследования заключается в том, что недобросовестное исполнение различных договоров, особенно в системе жилищно-коммунального хозяйства и строительстве жилья, ведет к напряженной социальной ситуации в обществе. Количество договорных отношений в сфере ЖКХ с каждым годом только растет, что делает эту тему своевременной и актуальной.

Научная новизна исследования выражается в обстоятельном подходе к исследованию, основанному на взаимосвязанном анализе правоприменительной практики различных направлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства и предложений по дальнейшему совершенствованию законодательства.

Степень научной разработанности. Проблема правового регулирования в системе жилищно-коммунального хозяйства заложена в основе научных трудов таких известных представителей юридической науки, как Р.А.Курбанов и Е.К.Богданов, В.Гольшев, А.Гольшева, А.Н.Сухарев, А.А.Голубев, Л.А Карасева, Е.С.Шахова и др.

Цель магистерской работы - анализ работы правового регулирования договорных отношений в сфере ЖКХ, на примере различных юридических лиц по предоставлению услуг в системе жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с выдвинутой целью определен ряд конкретных **задач**:

- ✓ провести анализ действующего законодательства, регулирующего гражданско-правовой механизм договорных отношений в сфере ЖКХ;
- ✓ изучить материалы судебной практики, касающиеся споров по договорам в сфере ЖКХ;
- ✓ сформулировать предложения по улучшению законодательных норм, обеспечивающих защиту граждан в сфере ЖКХ.

Объект исследования составляют общественные отношения, возникающие в сфере заключения, расторжения и исполнения договоров в сфере жилищно-коммунального комплекса.

Предметом исследования выступают нормы права, регулирующие порядок и специфику заключения, исполнения и расторжения договоров в сфере ЖКХ.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации и другие нормативно-правовые акты, а также судебная практика по рассматриваемым в ходе работы проблемам.

Практическая и теоретическая значимость проводимого исследования состоит в разработанных в рамках аналитической работы положениях научно-практического содержания, которые в дальнейшем могут быть взяты для реформирования действующего законодательства в части защиты граждан от ненадлежащего исполнения договоров в сфере ЖКХ.

В работе сформулированы следующие **положения, выносимые на защиту**:

1. Предлагается сократить сроки по разрешению споров в Арбитражном суде для ресурсоснабжающих организаций в системе ЖКХ; Арбитражные процессы, порой, загружены неплатежами резидентов за поставленные ресурсы (электроэнергию, тепло, газ, воду). Решить проблему можно с привлечением финансов уполномоченного банка или казначейства при долге, например, до одного миллиона рублей под 1-2 процента годовых для должника со сроком погашения такого кредита в течение года. Такое особенное мероприятие позволит ресурсоснабжающим организациям работать стабильно и планировать перспективу своей дальнейшей работы, а в арбитражном судопроизводстве это позволит сэкономить бюджетные средства.

2. Предлагается внести дополнения в ст.21 ФЗ от 17.07.1999 года № 176-ФЗ «О почтовой связи»: поскольку почтовые отправления, например, заказные письма, хранятся в почтовом отделении в установленные сроки: судебные семь дней, другие один месяц, при неполучении в обозначенные сроки почтовые отправления отправляются в почтовое отделение, из

которого оно было направлено, и получателю не выдается, а оттуда непосредственно направляется отправителю. Если отправитель почтовое отправление не забирает, то оно находится на почте шесть месяцев. Потом с привлечением суда вскрывается и уничтожается. Необходимо дополнить закон следующим предложением: «получатель почтового отправления может получить отправленное ему почтовое отправление в любом почтовом отделении при наличии паспорта».

3. Считаю необходимым внести предложения по муниципальной подпрограмме, связанной с обращением ТКО. Сегодня такой программы не существует, но это не исключает её формирования или внесение предложений в муниципальные законодательные акты по благоустройству. Согласно СанПин мусорные контейнеры не должны находиться дальше 100 метров от потребителей. Региональный оператор не всегда в состоянии выполнить такое условие из-за плотной застройки частного сектора, отсутствия дорог с твердым покрытием и т.д. По согласованию с органами МСУ можно организовать вывоз твердых коммунальных отходов по установленному графику (например, три-четыре дня в неделю) и утвержденному маршруту. Кроме того, можно организовать сбор перерабатываемых отходов для вторичных материальных ресурсов (ВМР) с материальной заинтересованностью граждан.

4. Следует внести предложения по внесению в ЖК РФ, а именно в п.6.4 ст.193 квалификационных требований к директорам управляющих организаций многоквартирными жилыми домами.

5. Целесообразным представляется внедрение электронной управляющей организации на базе алгоритмов искусственного интеллекта для управления проблемными многоквартирными домами. Платформы с искусственным интеллектом активно разрабатываются и внедряются в различных отраслях народного хозяйства. Для проблемных домов целесообразно использовать ИИ с контактами с собственниками жилья.

Структура работы определена задачами исследования и логикой раскрытия темы. Магистерская работа состоит из введения, трех глав, заключения, а также списка использованных источников.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается выбор темы магистерского исследования, ее актуальность, степень научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, теоретическая, эмпирическая база работы, доказываемая ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

В главе первой изучены основы правового регулирования в жилищно-коммунальной сфере, выделен исторический аспект развития института правового регулирования в сфере ЖКХ в советский и постсоветский периоды. *Параграф 1.1.* посвящен истории развития правового регулирования в жилищно-коммунальной сфере в России. *Параграф 1.2* посвящен исследованию жилищно-коммунального комплекса как объекта управления, а также анализируются приоритетные направления государственной политики в жилищно-коммунальной сфере. Делается вывод о том, что в соответствии с действующим законодательством в жилищно-коммунальной сфере могут осуществлять производственную или иную деятельность организации, учреждения и предприятия любых организационно-правовых форм собственности при условии получения соответствующей лицензии. Отдельные виды деятельности как жилищной, так и коммунальной сферы могут полностью или частично финансироваться за счет бюджета, другие услуги носят исключительно коммерческий характер. *Параграф 1.3 «Специфика становления жилищно-коммунального*

хозяйства в регионах» раскрывает особенности регионального регулирования сферы ЖКХ, автор сделал акцент на особенностях правового регулирования в Саратовской области. Глава 2 называется «*Особенности правового регулирования договорных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства*», в ней автором изучены различные договорные конструкции и проблематика их исполнения в сфере ЖКХ. Отдельные параграфы главы посвящены различным договорам: *параграф 2.1 «Договор управления многоквартирным домом», параграф 2.2 «Жилой фонд и капитальный ремонт», параграф 2.3 «Договоры на предоставление коммунальных услуг»*. Автор рассмотрел типовые договоры саратовских основных ресурсоснабжающих организаций, выделил их недостатки, и слабые стороны в защите как самого потребителя услуг, так и ресурсоснабжающей организации. В работе приведена актуальная статистика по Саратовской области по действующим ресурсоснабжающим организациям и управляющим компаниям, проведен тщательный анализ недостатков в их деятельности и возможности устранения этих недостатков через эффективное правовое регулирование.

Глава 3 «Правовые проблемы защиты нарушенных прав в сфере ЖКХ» обзорно раскрывает основные проблемы, возникающие у граждан при защите нарушенных прав в сфере ЖКХ, при этом количество проблем многообразно.

Защита прав физических и юридических лиц осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Наиболее слабой и уязвимой стороной в конфликтах являются граждане-потребители жилищно-коммунальных услуг.

Наибольшее количество нарушений выявляются в деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, его эксплуатацией и обслуживанием, а также в работе ресурсоснабжающих организаций. Также наиболее частые жалобы граждан направляются в отношении работы регионального оператора по вывозу ТКО.

Реализуя правозащитную деятельность, прокуратура реагирует на нарушение жилищных прав граждан, в том числе социально незащищенных категорий. На постоянном контроле в органах власти находятся вопросы обеспечения жильем детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей.

С начала 2023 года в сфере защиты социальных прав граждан прокуратурой выявлено свыше 36 тысяч нарушений. Обеспечение исполнения законов в жилищно-коммунальной сфере является одним из приоритетных направлений надзорной деятельности прокуроров. В ходе прокурорских проверок отмечается недостаточная профессиональная подготовка руководителей и сотрудников управляющих организаций, в связи с чем считаем важным ввести в Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (Жилищный кодекс РФ) в п.6.4 ст.193 квалификационные требования (высшее или среднее специальное образование по строительной квалификации к директорам управляющих организаций, имеющих лицензию на право управления МКД).

Судебная статистика свидетельствует о неуклонном росте с 2018 года количества споров, возникающих из жилищных правоотношений, в том числе связанных с взысканием платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Важно не доводить ситуацию по разрешению споров до суда, а совместными усилиями органов публичной власти формировать атмосферу взаимоуважения между всеми участниками системы ЖКХ. Нарушенные права граждан в системе ЖКХ, в современных условиях, должны восстанавливаться, а нарушения предотвращаться совместной работой правоведов, экономистов, технологов, строителей, экологов.

В *заключении* обобщается проделанное исследование и делаются выводы.

