

УДК 332.82

Правовые проблемы в сфере жилищно-коммунальных услуг



Афанасьева А.Н.

Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры муниципального менеджмента
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В многообразии проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве особое место занимают судебные споры. На основе изучения судебных дел и решений судов, связанных со спорами управляющих домами организаций с собственниками жилья по вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг, выявлен ряд принципиальных недостатков в законодательстве. В статье автор осуществляет правовой анализ, останавливаясь на вопросах ограничения и (или) изъятия права собственности на жилище.

Ключевые слова: право, суд, исковое заявление, договор, собственник, жилище, жилищно-коммунальные услуги.

Проблемы правосудия включают в себя проблемы участников спора, проблемы лиц, осуществляющих правосудие и привлекаемых к нему «третьих» и иных лиц, а также лиц, осуществляющих контроль и надзор за правосудием. В отношении прав граждан на жилище они неразрывно связаны с проблемами в ЖКХ [1]. В данной работе рассматривается группа таких проблем, связанных с деятельностью суда.

Проблемы правосудия могут рассматриваться с позиций соблюдения норм Конституции РФ, кодексов, норм отраслевых законов, с позиций соблюдения подзаконных нормативных актов, а также с позиций соблюдения гражданско-правовых договоров, осуществляемых в соответствии с законодательством. Из всей группы правовых проблем, возникающих перед судьями при разрешении споров в сфере жилищно-коммунального хозяйства [2; 3], в данной работе выделены проблемы, связанные с оплатой жилищно-коммунальных услуг собственниками жилья. Недостатки законодательства, регламентирующего возникновение, осуществление и прекращение права собственности граждан на жилище, в работе затрагиваются в ограниченном объеме.

Изучение и обсуждение проблем правосудия автором соотнесено с нормами ст. 2; ст. 3 (ч. 4); ст. 4 (ч. 2); ст. 6 (ч. 2); ст.ст. 17, 18, 19 и ст. 32 (ч. 2) Конституции РФ»).

Объектом изучения оказалась выборка из 16 судебных дел, рассмотренных в судах города Казани [2]. Изучение разных судебных дел, объединенных предметом спора, позволяет обобщать частные проблемы и выявлять их системный характер. В качестве примера изученных конкретных судебных дел указывается следующий: истец – ООО «Управляющая компания Жилище и Комфорт»; ответчики – гр. Б.И.; Б.Ф.; Б.А.; Н.; С.И. Предмет дела – взыскание с ответчиков задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также расходов по уплате государственной пошлины. Суд постановил: взыскать с ответчиков сумму <...>.

Все изученные судебные решения оказываются (по авторскому мнению) не соответствующими закону. Вместо защиты конституционных прав граждан на жилище, в том числе собственников жилья, правосудие используется для защиты интересов лиц, которые посягают на конституционные права граждан на жилище. Особенно это обстоятельство оказывается значимым для малообеспеченных граждан, которым, согласно ст. 40 (ч. 3) Конституции РФ, жилище должно предоставляться бесплатно. В российском судебном опыте имеются примеры, когда в счет погашения незаконной задолженности по оплате коммунальных услуг собственники жилья выселялись из своего жилья без предоставления права на жилище, т.е. «на улицу».

Полагается, что, согласно Конституции России, конституционные права и свободы принадлежат гражданам с рождения и должны быть непосредственно действующими. Правосудие, если оно соответствует закону, не должно использоваться для изъятия таких прав.

Главные причины. Во-первых, осуществлять правосудие по делам, вытекающим из споров в сфере ЖКХ, оказалось крайне трудно, поскольку смысл и назначение ряда норм Жилищного кодекса РФ, принятого в декабре 2004 г. [4], оказались противоречащими Конституции РФ.

Во-вторых, многие граждане России пока еще не способны разобраться в действующем законодательстве, в порядке осуществления правосудия в реальных условиях, чтобы защитить свои конституционные права на жилище. Не способны использовать существующее законодательство для привлечения лиц, нарушающих закон, к ответственности, к компенсации нанесенного им ущерба и возмещения причиненного им вреда, используя нормы ст.ст. 52 и 53 Конституции РФ.

Проанализируем выявленные недостатки в осуществлении правосудия по делам, вытекающим из споров в сфере ЖКХ, представим способы их устранения.

Первый типичный недостаток заключается в том, что, принимая исковое заявление истца, суд не устанавливает наличие у истца установленных законом прав взимания с собственников жилья платы за коммунальные услуги. Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники жилья обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом. Поэтому для идентификации прав истца на взимание платы за коммунальные услуги суд должен требовать предоставления учредительных документов юридического лица (ЮЛ) – истца. Необходимо установить:

- входят или нет собственники жилья в данном доме в состав учредителей ЮЛ (истца) или нет;
- если входят, то обладают они или нет долей в праве собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме и числом голосов, согласно правилу ч. 3 ст. 48 ЖК РФ;
- если обладают, то соответствует ли их число голосов при формировании требований правилам ст.ст. 44-46 ЖК РФ или нет.

Если в роли управляющей организации выступает товарищество собственников жилья, то его учредители должны представить документы, подтверждающие наличие у них числа голосов (и долей в праве общей собственности), необходимых для создания (и регистрации) юридического лица, согласно нормам ЖК РФ.

Не выявляя и не идентифицируя права истца на взимание с собственников жилья платы за коммунальные услуги, которые установлены нормами ЖК РФ, совершается злоупотребление властью в пользу

юридического лица, не имеющего законных прав взимания указанной платы.

Второй типичный недостаток. Истец, учредители которого не являются собственниками жилья в данном доме, может требовать оплаты коммунальных услуг во исполнение гражданско-правового договора с ответчиком (объединением собственников жилья). Судья должен потребовать от истца предъявления оригиналов его договора с таким числом собственников жилья, которое определено нормами ЖК РФ [4]. В отсутствие такого договора с данным собственником жилья (ответчиком) и необходимого числа таких договоров истец не обладает обязательственным правом, в защиту которого он обращается к правосудию. Если суд принимает исковое заявление к рассмотрению, не убедившись в законности требований истца, то это означает, что нарушаются права ответчика.

Если такой договор представлен в суд, то необходимо провести его предварительный анализ на предмет соответствия или несоответствия его действующему законодательству. Порядок и основные условия такого анализа в данной работе не рассматриваются.

Третий типичный недостаток. Обращаясь с иском заявлением в суд, истец указывает сумму своего иска. Несомненно, всякий иск, имеющий конкретное денежное выражение, должен иметь законное экономико-правое обоснование. На основе анализа законодательства и судебных дел рекомендуется требование следующего экономико-правового обоснования. Согласно ст. 156 ЖК РФ, расходы собственников помещений в многоквартирном доме должны быть соразмерны доле в праве общей собственности. Принцип определения доли (без указания формулы расчета доли [3]) установлен в ст. 47 ЖК РФ. Субъект, который вправе устанавливать такую долю, в законе не указан. Очевидно, что истец, как сторонний субъект, не имеет право придумывать и самостоятельно устанавливать такую «долю». Очевидно, что для определения задолженности ответчика по коммунальным платежам истец должен использовать значение доли, распределяя бремя содержания общего имущества между разными собственниками жилья.

Для обоснования искового требования истец обязан представить в суд:

- указание конкретного значения «доли», которую он использует для определения платежных обязанностей ответчика;
- юридическое основание использования применяемой им «доли» для расчета своих исковых требований.

Если истец, взимающий деньги с ответчика, оказывается не способным подтвердить законность определения величины «доли» и ее применения для взыскания денег с собственника жилья, то, обнару-

жив такое нарушение законности, судья вправе привлечь эксперта для проведения экономико-правовой экспертизы, экономического обоснования.

Любой договор об управлении общим имуществом в многоквартирном доме должен заключаться с субъектом (ответчиком), который обладает правообразующими или правоустанавливающими документами, подтверждающими наличие у него доли в праве общей собственности на идентифицированное общее имущество в данном (конкретном) доме.

Таким образом, устранение выявленных недостатков будет способствовать осуществлению качественного правосудия. А значит, если истец не способен обосновать свои иски требования и их соответствие закону, то суд вправе отказать истцу в рассмотрении иска до устранения указанных недостатков. Соответственно, требуется дальнейшее совершенствование законодательства, что будет способствовать реальной защите конституционных прав и свобод граждан.

Литература:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 9.
2. Ланцов В.М. Собственность: толковый словарь; опыт решения жилищных споров; теория права собственности. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2011. – 232 с.
3. Афанасьева А.Н., Устинов А.Э., Ланцов М.В., Ланцов В.М. Метод экономико-правовой минимизации налога на жилище и на жилье // Вестник Владимирского юридического института. – 2010. – № 2 (15). – С. 53-55.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 05.04.2013 г.) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

Legal Problems in the Housing and Utilities Services Sector

A.N. Afanasieva

Kazan State University of Architecture and Engineering

Lawsuits occupy a substantial place among various problems in housing maintenance and utilities. Having analyzed court cases and court decisions, concerning the disputes between house-managing companies and property owners on utilities and communal payments, the author reveals legislative drawbacks. The paper presents legal analysis focusing on limitation or attachment of property.

Key words: right, court, court claim, agreement, owner, dwelling, housing and utilities services.

