

УДК 347.45

Особенности системы договоров по предоставлению коммунальных услуг**Шагахметова Л.Х.**

Соискатель кафедры гражданского и предпринимательского права
Института экономики, управления и права (Казань)

В статье рассматриваются основные характеристики системы договоров по предоставлению коммунальных услуг как элемента системы гражданско-правовых договоров.

Автором сформулированы системообразующие признаки договоров по предоставлению коммунальных услуг, показаны элементы системы договоров по предоставлению коммунальных услуг. Произведена классификация договоров по предоставлению коммунальных услуг. Показано применение системного метода научного познания, которое позволяет упорядочить договоры по предоставлению коммунальных услуг.

Ключевые слова: жилище, энергия, ресурс, договор, исполнитель, абонент, коммунальные услуги, коммунальное обслуживание, снабжение коммунальными ресурсами, энергоснабжение.

Жилье – необходимый атрибут полноценной жизнедеятельности любого человека [1, ст. 40]. Но по-настоящему благоприятным и безопасным место проживания человека делает возможность получения коммунальных ресурсов, а точнее, того состояния, которое образуется в результате такого процесса. Согласно сущности правовых предписаний Постановления Правительства РФ от 2 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» [2], эта категория включает в себя холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, газ, тепловую энергию, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К их числу также относятся сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Разумеется, самоценность этих коммунальных ресурсов в отрыве от конкретного потребителя ничтожна. В рамках процесса их использования ключевой является деятельность по доведению конкретного ресурса до места его потребления, организация этого процесса, которая опосредуется иной правовой категорией – «коммунальные услуги».

Организация предоставления коммунальных услуг опосредуется, по смыслу действующего законодательства, двумя возможными схемами подачи необходимых ресурсов: непосредственно путем заключения договора между ресурсоснабжающей организацией и собственником жилого помещения либо путем заключения договоров от имени организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (управляющей компании, товарищества собственников жилья, потребительского кооператива и т.д.), но в интересах собственников жилых помещений [3].

Следовательно, сложность фактической стороны передачи коммунальных ресурсов предполагает включение в процесс передачи коммунального ресурса между ресурсоснабжающими организациями и потребителями, своеобразное «вклинивание» между ними третьих лиц – управляющих компаний, ТСЖ и прочих лиц, которые включаются в категорию «исполнитель». В этом отношении нельзя забывать и про потребление ресурсов (в первую очередь энерго- и теплоснабжения) для общедомовых нужд.

Возникающие при этом отношения на практике приводят к значительному количеству правоприменительных споров, обусловленных отсутствием четкой регламентации правового положения и полномочий каждого из субъектов этой деятельности,

а также сложившейся практикой отношений в этой сфере [4].

Разрешение имеющейся ситуации возможно лишь при учете именно признака системности договорных отношений в сфере предоставления коммунальных услуг. В свою очередь системный подход служит достижению правотворческой цели – совершенствованию законодательства, созданию действенных и эффективных механизмов обеспечения граждан комфортными условиями существования в жилых помещениях.

Теоретически обоснованная система договоров необходима и в целях уяснения тех или иных договорных отношений и выработки не просто правил правовой регламентации, а придания им таких свойств, которые отражают адекватную связь между данными договорными конструкциями, отсутствия противоречий между функционированием различных конструкций в данной сфере.

Деятельность по предоставлению коммунальных услуг включает в себя две составляющие: обеспечение подачи коммунального ресурса и его использование для общедомовых нужд, а также комплекс сопровождающих мероприятий (заключение договоров о подаче ресурсов с ресурсоснабжающими организациями; контроль за качеством и количеством предоставляемого ресурса; разрешение юридических конфликтов; организацию приема платежей с населения и т.д.) [5].

Деятельность по предоставлению коммунальных ресурсов не предполагает наличие встречного предоставления – действующее законодательство не предусматривает возможность взимания с населения платы за такого рода услуги. Актуальным представляется осуществление деятельности по предоставлению коммунальных услуг на принципе возмездности, что позволит нивелировать возникающие в этой сфере конфликты, связанные с «нежеланием» управляющих компаний осуществлять эту деятельность [6, с. 233]. Указанное предписание позволит устранить из этих отношений участие третьих лиц, деятельность которых не несет самостоятельного значения, и, как следствие, позволит оптимизировать договорные связи в этой сфере.

Деятельность по предоставлению коммунальных услуг по своей природе не является деятельностью, связанной с непосредственной передачей ресурса в собственность, она призвана опосредовать эффективную организацию указанного процесса. Следовательно, считается не верным признавать управляющие компании, ТСЖ, жилищные и жилищно-строительные кооперативы абонентами по договорам передачи через присоединенную сеть, а потребителей – субабонентами. Их функциональный статус обуславливается их ролью в организации процесса передачи, с точки зрения договорных связей, – это исполнитель услуг особого рода.

К числу специфических начал, на которых базируется осуществление деятельности по предоставлению коммунальных услуг, следует отнести: принцип доступности энергоресурсов; принцип социальной значимости; принцип потребительского равенства; принцип обеспечения прав граждан на комфортное пользование жилым помещением; принцип бесперебойного энергетического обеспечения.

Наиболее распространенной схемой обеспечения многоквартирных домов коммунальными услугами является привлечение к этому процессу управляющих компаний либо образование ТСЖ, жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о множестве споров о правилах определения конкретного получателя средств за предоставленные коммунальные услуги при одновременном наличии договора об управлении многоквартирным домом и договора между собственником и ресурсоснабжающей организацией по одному объекту.

Договор управления многоквартирным домом – это правовой инструмент, призванный обеспечивать правовое регулирование отношений в сфере предоставления коммунальных услуг. По своей природе он является организационным договором, включающим в себя, помимо непосредственного предоставления коммунальных услуг, оказание и жилищных услуг, связанных с управлением. Эта конструкция занимает центральное место в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг, поскольку предусматривает весь комплекс действий, осуществляемых в рамках предоставления коммунальных услуг [7, с. 11].

Основными системообразующими признаками гражданско-правовых договоров по предоставлению услуг являются следующие:

- направленность на организацию деятельности по предоставлению коммунальных услуг;
- специфический субъектный состав;
- условие об оплате доставляемых в рамках предоставления коммунальных ресурсов, в том числе и для общедомовых нужд (оно производится согласно тарифам, утверждаемым органами власти, а сам расчет предоставляется потребителю ежемесячно в форме квитанций, которые, как правило, объединяют плату за все предоставленные ресурсы);
- договорная процедура, т.е. порядок осуществления процедур заключения и исполнения договоров в этой сфере. Подавляющее большинство коммунальных ресурсов подается через присоединенную сеть на неопределенный срок и указания на объем потребляемых ресурсов.

В рамках предоставления коммунальных услуг ключевая роль в осуществлении этих действий осуществляется управляющими компаниями. Таким образом, система договоров, оформляющих отношения на потребительском рынке, состоит из системы договоров, опосредующих управление много-

квартирным домом (в том числе и при образовании ТСЖ, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые, как правило, заключают соглашения с теми же лицами) и указанных обслуживающих (обеспечительных) договоров.

На основании заключенного с исполнителем договора об энергоснабжении (поставки коммунальных ресурсов) ресурсоснабжающая организация предоставляет предусмотренные договором коммунальные ресурсы исполнителю, а тот в свою очередь заключает договор на предоставление коммунальных услуг уже непосредственно с потребителем [8, с. 9]. При этом в предмет договора исполнителя и потребителя помимо обеспечения последнего необходимым коммунальным ресурсом (вода, газ, электричество, тепло) входит также деятельность по текущему ремонту и обслуживанию коммунальных сетей и технологического оборудования. Как видно из изложенного, деятельность по обслуживанию сетей, обеспечивающих подачу коммунальных ресурсов, является необходимой для осуществления подачи соответствующих ресурсов, которые в силу их специфики иным образом предоставляться не могут.

Присоединяясь к легально установленной конструкции договоров по снабжению различными видами энергии и воды как соглашений, направленных на передачу в собственность, следует отдельно рассматривать соглашения в отношении договоров, направленных на передачу ресурсов исполнителю для организации последующей передачи непосредственно потребителю-не предпринимателю [9, с. 351]. Специфика этих отношений такова, что необходимо закрепление в ГК РФ конструкции «Договора ресурсоснабжения» для возможности нормативного учета всех специфических особенностей договоров энергоснабжения для удовлетворения нужд граждан в коммунальных ресурсах.

Таким образом, особенностью системы договоров по предоставлению коммунальных услуг является формирование структуры под воздействием системообразующих признаков, элементов структуры, определенных процедур заключения договоров,

опосредующих предоставление коммунальных услуг и последствий их нарушений.

Литература:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. [в ред. 21.07.2014 г.] // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Постановление Правительства РФ от 2 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)» [в ред. от 24.09.2014 г.] // СЗ РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.
3. Рудченко И.И. Правовое регулирование коммунального обслуживания (гражданско-правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2008. – 26 с.
4. Михайлов Д.И. Правовое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг тема: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010. – 22 с.
5. Степанова В.Е. Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – 25 с.
6. Новак Д.В. Неосновательное обогащение в гражданском праве. – М.: Статут, 2010. – 416 с.
7. Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование деятельности по предоставлению коммунальных ресурсов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 24 с.
8. Белов В.А. Отчуждение и приобретение по российскому Гражданскому кодексу (понятийно-терминологическая сторона вопроса) // Законодательство: Право для бизнеса. – 2006. – № 7. – С. 8-19.
9. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.А. Баринов, К.П. Беляев, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. – Т. 1. – 533 с.

The System of Communal Services Agreements

L.Kh. Shagiakhmetova

The Institute of Economics, Management and Law

The paper dwells upon the main characteristics of the system of communal services agreements as an element of the system of civil law contracts.

The author formulates the core features of communal services agreements, presents the elements of their system and classifies their types. It is demonstrated how the application of systematic approach of scientific cognition allowed to regulate communal services agreements.

Key words: dwelling, energy, resource, agreement, performer, subscriber, communal services, utility services, utilities supply, energy supply.