

УДК 347.1+346.1

Система правовых средств на рынке жилищно-коммунальных услуг**Измайлов Р.Р.**

Старший преподаватель
кафедры предпринимательского и энергетического права
Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье предпринята попытка выработки системы правовых средств реализации юридических прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг. Исследованы правосубъектные, вещно-правовые и обязательно-правовые средства на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: правовые средства, рынок жилищно-коммунальных услуг, система правовых средств, предпринимательская деятельность, жилищно-коммунальная услуга, механизм правового регулирования

На сегодняшний день в юридической науке имеется значительное количество работ, посвященных общей теории правовых средств. Предпринимательская деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг характеризуется высоким уровнем социальной значимости, первичности интересов конечного потребителя. Указанная особенность рассматриваемой сферы определяет специфику правовых средств, применяемых для достижения целей механизма правового регулирования на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Основной результат взаимодействия элементов механизма правового регулирования предпринимательской деятельности на рынке заключается в предоставлении потребителю доступной и качественной жилищно-коммунальной услуги. Правовые средства в данном случае направлены на обеспечение удовлетворения нужд потребителя. При этом субъекты предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг преследуют цель получения прибыли от своей деятельности.

По мнению Н.А. Барина, следует выделять четыре группы правовых средств [1, с. 64]. Б.И. Пугинский выделяет классификацию [2, с. 5] по цели применения, кругу субъектов, правомочных применять различные правовые средства, а также разграничение правовых средств в зависимости от порядка их применения. Особый интерес представляет позиция М.Ю. Чельшева, который в межотраслевое правовое регулирование в экономической, в том

числе и предпринимательской, сфере, включает гражданско-правовые элементы, необходимые для упорядочения экономических отношений при помощи разноотраслевых правовых средств, в рамках которого гражданско-правовые средства сочетаются с иными отраслевыми инструментами как частного, так и публичного права [3, с. 9]. При классификации гражданско-правовых средств по функциональному назначению С.Ю. Баранов [4, с. 11] подразделяет их на гражданско-правовые средства реализации прав, гражданско-правовые средства обеспечения прав и гражданско-правовые средства защиты прав. Система гражданско-правовых средств в работе А.В. Валеевой [5, с. 10] представлена тремя взаимообусловленными группами средств: правосубъектными средствами, вещно-правовыми средствами и обязательно-правовыми средствами (включают меры ответственности).

Правовые средства реализации юридических прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг представляют собой систему средств, в рамках которой гражданско-правовые средства сочетаются с иными инструментами как частного, так и публичного права, с помощью которых удовлетворяются интересы потребителя на рынке жилищно-коммунальных услуг. По нашему мнению, следует выделять следующие правовые средства реализации прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг: правосубъектные, вещно-правовые и обязательно-правовые.

Основные правосубъектные средства проявляются в наделении статусом юридического лица или индивидуального предпринимателя, а также в правоспособности. Дополнительными правосубъектными средствами, отражающими специфику рынка жилищно-коммунальных услуг, выступает наделение статусом ресурсоснабжающей, управляющей или подрядной организацию, а также статусом потребителя. Указанные средства ориентированы на построение структуры рынка жилищно-коммунальных услуг, реализации механизма правового регулирования через возникающие предпринимательские отношения и отражают статус субъектов такого взаимодействия.

Особым дополнительным правовым средством выступают нормы законодательства об обязательных требованиях. Достижение баланса частноправовых и публично-правовых начал в регулировании предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг достигается в части установления требования к субъектам. В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» [6] принят целый ряд актов [7; 8] для субъектов предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг. Указанные критерии направлены на обеспечение публичных интересов путем предъявления государством требований предпринимателям на рынке жилищно-коммунальных услуг, чтобы потребитель получил в конечном итоге качественную, безопасную и доступную жилищно-коммунальную услугу.

Вещно-правовые средства реализуются через право собственности и/или иные вещные права на объекты системы жилищно-коммунальной инфраструктуры, а также сам жилищно-коммунальный ресурс, который обладает как объект гражданского права специфическими свойствами. Значение вещно-правовых средств обусловлено тем, что через систему коммунальной инфраструктуры потребители имеют возможность поставки коммунального ресурса. При этом наблюдается взаимовлияние указанных объектов в силу специфики правовой природы коммунального ресурса. Износ, неисправность, ошибки в проектировании и т.д. инфраструктуры влияют на качество и доступность поставляемого потребителю ресурса. Жилищные и эксплуатационные услуги как вещно-правовое средство влияют на состояние инфраструктуры. Так, несвоевременный текущий ремонт и обслуживание коммуникаций в многоквартирном доме приводят к поставке коммунального ресурса низкого качества или делают невозможной его поставку вовсе.

К обязательно-правовым средствам на рынке жилищно-коммунальных услуг относят договоры и различные виды ответственности, предусмотренные законодательством.

Договор выступает одним из основных обязательно-правовых средств реализации юридических прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг. На рынке жилищно-коммунальных услуг система договоров отличается сочетанием частных и публичных начал в регулировании. Например, согласно ст. 13 Федерального закона от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» [9], договор горячего или холодного водоснабжения, помимо общих положений о договоре энергоснабжения, предусмотренных ГК РФ, требованиями ЖК РФ, в вопросах цены должен учитывать специально установленные тарифы.

В рамках системы договоров на рынке жилищно-коммунальных услуг элементы механизма правового регулирования образуют сложную систему, в результате которой каждый элемент приобретает свойства, присущие самой системе, а сама система в результате «заимствует» свойства своих элементов. Реализация механизма правового регулирования в данном случае способствует достижению общей цели, стоящей перед системой по обеспечению населения жилищно-коммунальными услугами с учетом интересов субъектов предпринимательской деятельности. Например, ресурсоснабжающая организация передает коммунальный ресурс по договору энергоснабжения до границы присоединенной сети многоквартирного дома. В рамках данного договора происходит переход права на коммунальный ресурс управляющей организации. Управляющая организация (или ТСЖ) поставляет указанный ресурс жильцам, конечному потребителю на основе договора об управлении. Указанные отношения носят возмездный характер и составляют основу предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг.

На практике присутствуют правовые проблемы, которые влияют непосредственно на качество жилищно-коммунальных услуг и эффективность механизма в целом при использовании договорных средств. Когда отношения складываются между ресурсоснабжающей и управляющей организацией (в т.ч. ТСЖ), последняя не имеет возможности влиять на фактически предоставляемые услуги и их качество, при этом ответственность, согласно ст.ст. 44, 161 ЖК РФ, ресурсоснабжающая организация несет только за поставку ресурса до границы сети многоквартирного дома. Очевидно, что коммунальный ресурс, например, вода, не может резко изменить в лучшую сторону свои качественные характеристики, переместившись из магистральной трубы в общедомовую. Представляется, что для разрешения указанной проблемы целесообразно внесение изменений в ст. 157.2 ЖК РФ и перераспределение ответственности за качество поставляемых конечному потребителю услуг на ресурсоснабжающую организацию.

В сфере предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг применяются все известные законодательству отраслевые виды юридической ответственности. К частно-публичным мерам ответственности следует относить гражданско-правовую ответственность на рынке жилищно-коммунальных услуг. Публично-правовая ответственность проявляется в дисциплинарной (например, дисквалификация руководителя управляющей организации), административной (различные виды штрафов, предусмотренных КоАП РФ) ответственности на рынке жилищно-коммунальных услуг. Представляется, что публично-правовая ответственность как правовое средство выступает дополнительным элементом по отношению к гражданско-правовой ответственности с точки зрения эффективности функционирования механизма правового регулирования на рынке жилищно-коммунальных услуг. Указанный вид ответственности стимулирует предпринимателя на надлежащее исполнение своих обязанностей, но непосредственно не влияет на качество, безопасность и доступность оказываемых потребителю услуг.

Таким образом, правовые средства реализации юридических прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг представляют собой систему средств, в рамках которой гражданско-правовые средства сочетаются с иными инструментами как частного, так и публичного права, с помощью которых удовлетворяются интересы потребителя на рынке жилищно-коммунальных услуг. Представляется целесообразным выделение следующих правовых средств реализации прав и обязанностей на рынке жилищно-коммунальных услуг: правосубъектные, вещно-правовые и обязательственно-правовые. Особенность содержания правовых средств на рынке жилищно-коммунальных услуг обусловлена социальным характером таких услуг для потребителя.

Литература:

1. Баринов Н.А. Гражданско-правовые проблемы удовлетворения имущественных потребностей советских граждан: дис. ... докт. юрид. наук. – М., 1998. – 415 с.
2. Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. – М.: Юрид. лит., 1984. – 224 с.
3. Чельшев М.Ю. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. – Казань, 2009. – 40 с.
4. Баранов С.Ю. Гражданско-правовые средства охраны прав потребителей энергии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2012. – 29 с.
5. Валеева А.В. Гражданско-правовые средства превентивной охраны прав потребителей электрической энергии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2018. – 26 с.
6. Федеральный закон от 31.07.2020 г. № 247-ФЗ (ред. от 16.04.2022) «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2020. – № 31. – Ст. 5007.
7. Приказ Минстроя России от 31.12.2020 г. № 930/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2021. – № 3.
8. Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций в сфере теплоснабжения (утв. Минстроем России). – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/12852/>
9. Федеральный закон от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О водоснабжении и водоотведении» // СЗ РФ. – 2011. – № 50. – Ст. 7358.

The System of Legal Resources in the Market of Housing and Communal Services

Izmailov R.R.

Kazan (Volga Region) Federal University

The article is devoted the system of legal resources for the implementation of rights and obligations in the housing and communal services market. Legal subject, property-law and obligations-legal resources in the market of housing and communal services are investigated.

Key words: legal resources, housing and communal services market, system of legal resources, entrepreneurial activity, housing and communal services, mechanism of legal regulation