

УДК/UDK 349.444

## **Определение, юридические признаки и значение договора о предоставлении коммунальных услуг, заключаемого с товариществом собственников жилья**

Дмитренко Анна Романовна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: annaromanovna04@mail.ru

### **Аннотация**

Положения Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривают правила предоставления коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления). Использование понятия «услуга» предусматривает, что помимо положений жилищного законодательства к правоотношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг, применяются положения гражданского законодательства. Предоставление коммунальных услуг находит свое правовое оформление посредством заключения договора об оказании данного вида услуг. В статье рассматриваются особенности договора об оказании коммунальных услуг. Отмечается, что такой договор содержит в себе элементы договоров купли-продажи, возмездного оказания услуг, подряда. При этом автором указывается на отсутствие надлежащего понятийного аппарата, позволяющего упорядочить процесс правоприменения. С целью совершенствования законодательства предлагается внести ряд изменений в положения Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Ключевые слова:** предоставление коммунальных услуг, товарищество собственников жилья, управляющая компания, договор, оказание услуг, коммунальные услуги.

### **Definition, legal features and meaning of a utility contract concluded with a homeowners' association**

Dmitrenko Anna Romanovna

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: annaromanovna04@mail.ru

### Abstract

The provisions of the Housing Code of the Russian Federation provide for the rules for the provision of public services (water supply, sanitation, electricity, gas supply and heating). The use of the term “service” provides that, in addition to the provisions of housing legislation, the provisions of civil law apply to legal relations related to the provision of public services. The provision of public services finds its legal form through the conclusion of an agreement on the provision of this type of service. The article discusses the features of the contract for the provision of public services. It is noted that such an agreement contains elements of contracts of sale, paid services, contracts. At the same time, the author points out the lack of a proper conceptual apparatus that allows streamlining the process of law enforcement. In order to improve the legislation, it is proposed to make a number of changes to the provisions of the Housing Code of the Russian Federation.

**Keywords:** provision of public services, homeowners association, management company, contract, provision of services, utilities.

Коммунальными услугами пользуется все население Российской Федерации, однако правовое регулирование этих услуг далеко от совершенства. Прежде всего следует отметить отсутствие надлежащего понятийного аппарата, позволяющего упорядочить процесс правоприменения. Деятельность, связанная с предоставлением коммунальных услуг, можно разделить на несколько частей: подачу коммунального ресурса по сетям до границ многоквартирного дома, обеспечение безопасных условий использования имущества многоквартирного дома и надлежащее осуществление его ремонта.

Данная деятельность оформляется договорами о передаче имущества, сторонами которых являются ресурсоснабжающие организации и исполнители коммунальных услуг. Договор передачи имущества в сфере оказания коммунальных услуг и договор оказания коммунальных услуг имеют много общего, однако они не

совпадают по своей конструкции. Коммунальный ресурс, приобретенный исполнителем, предоставляется потребителю на основании договора оказания коммунальных услуг. Определение понятия данного договора посредством установления его юридических признаков позволит решить поставленную задачу [1].

В данном случае между предоставлением коммунальных услуг и снабжением имеется много общего, но материальная природа коммунального ресурса обуславливает особенности договора. Перечень коммунальных ресурсов совпадает с перечнем ресурсов, которые подаются в рамках ресурсоснабжения. Однако рассматриваемые правоотношения не подпадают под действие норм об энергоснабжении. По причине такого несовпадения место договора предоставления коммунальных услуг специфично. Особенность рассматриваемого договора также определяется необходимостью участия ресурсоснабжающей организации. Договор энергоснабжения может быть заключен при наличии у потребителя энергопринимающего устройства, присоединенного к сети [2].

В научной литературе отношения, складывающиеся между исполнителем и потребителем, имеют определенные сходства по своей правовой природе. Так, договор предоставления коммунальных услуг является двусторонним, консенсуальным и возмездным. Субъектный состав договора включает исполнителя, к которым относятся управляющая компания или товарищество собственников жилья, и потребителя. К договору возмездного оказания услуг применяются положения о подряде и правила об участии в

исполнении работ нескольких лиц, выступающих фактически на стороне исполнителя [3].

Существенные условия договора предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления услуг. К существенным условиям договора относятся цена, срок, предмет. При возмездном оказании услуг стороны согласовывают между собой два условия, установленные заказчиком: предмет и обязанность оплатить предоставляемую услугу. Полученный заказчиком полезный эффект по договору возмездного оказания услуг носит нематериальный характер, однако материальная природа коммунальных ресурсов однозначна [4].

Права и обязанности исполнителя по рассматриваемому договору также имеют определенную специфику. Например, потребитель коммунальных услуг не может оказывать влияние на деятельность по оказанию услуг, на полученный результат, он вправе предъявить претензии после фактического получения услуги. Реализация права на односторонний отказ от исполнения договора возможна при условии технической возможности непредоставления услуг, например отопления.

Кроме того, рассматривая посреднические услуги в организации управления многоквартирным домом, следует отметить, что сама организация не производит коммунальные ресурсы, вещными правами на данные ресурсы не обладает, а только обеспечивает их приобретение и передачу. Данный подход находит свое отражение в налоговом законодательстве, в судебных актах, которые разъясняют

правила налогообложения при предоставлении коммунальных услуг [5].

Организации деятельности управляющей компании или товарищества собственников жилья не имеют самостоятельного интереса при приобретении коммунального ресурса. Ни в положениях Гражданского кодекса Российской Федерации, ни в нормах Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ЖК РФ) не предусмотрено посреднической роли управляющей организации, поскольку ее деятельность направлена на обеспечение благоприятных условий проживания потребителей. Если ее признать посредником, то будут ущемлены интересы потребителей коммунальных услуг. Исполнитель приобретает коммунальные ресурсы от ресурсоснабжающей организации, а затем посредством внутридомовых инженерных систем предоставляет гражданам коммунальные услуги [6].

Безопасным и комфортным проживание в жилом помещении становится при надлежащем обеспечении коммунальными услугами. Ценность данных ресурсов в отрыве от удовлетворения потребностей потребителя ничтожна. Потребление данных ресурсов предусматривает деятельность по доведению ресурса до конкретного человека.

Возникающие в связи с этим правоотношения имеют определенные особенности, которые обусловлены отсутствием четкой регламентации правового положения и полномочий каждого из субъекта указанной деятельности, а также сложившейся

правоприменительной практикой в данной сфере [7].

Договор управления многоквартирным домом представляет собой правовой инструмент, который направлен на обеспечение правового регулирования отношений в сфере предоставления коммунальных услуг. По своей природе данный договор является организационным договором, который включает в себя непосредственное предоставление коммунальных услуг, оказание жилищных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом. Данная конструкция занимает центральное место в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг, включает в себя весь комплекс данной деятельности [8].

Системообразующими признаками договора предоставления коммунальных услуг являются направленность, условия об оплате, договорная процедура. Система договоров, посредством которых оформляется предоставление коммунальных услуг, предусматривает договоры по управлению многоквартирным домом, в т. ч. товариществом собственников жилья, а также договоры, направленные на обслуживание жилья [9].

Таким образом, договор предоставления коммунальных услуг является своего рода уникальным, поскольку содержит в себе элементы договора купли-продажи, возмездного оказания услуг, подряда. Такой договор регламентирует работу по передаче результатов заказчику, передачу материального объекта от ресурсоснабжающей организации абоненту, выполнение работ и услуг по проведению энергетических сетей, по обслуживанию таких

сетей, оказанию услуг, которые необходимы для передачи энергии сторонам. На наш взгляд, следует уточнить содержание понятия «коммунальные услуги», «коммунальное обслуживание», дополнив ЖК РФ положениями о том, что коммунальная услуга включает в себя передачу имущества, выполнение работ и оказание услуг. Понятие «услуга», используемая в российском гражданском законодательстве, не охватывает рассматриваемую деятельности. Ввиду невозможности применения данной категории, на наш взгляд, требуется разграничить понятия «работы», «услуги» и «товар» как разные объекты гражданских прав.

#### Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Генцлер И. В., Прокофьев В. Ю. Концептуальные предложения по развитию института управления общим имуществом в многоквартирном доме собственниками такого имущества // Городской альманах / Под ред. Н. Б. Косаревой. М.: Фонд "Институт экономики города", 2019. Вып. 7. С. 10–23.
4. Гордеев Д. П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Часть I // Имущественные отношения в РФ. 2019. № 11. С. 74–87.
5. Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС «Консультант Плюс».
6. Комментарий Миронова И. Б. к ст. 44 ЖК РФ // Жилищный кодекс Российской Федерации: Постатейный научно-практический комментарий / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М.: Библиотечка РГ, 2019.
7. Савицкая О. Г. Особенности правового положения управляющей организации в сфере предоставления коммунальных услуг // Юрист. 2012. № 2. С. 12–17.
8. Свит Ю. П. Система договоров, опосредующих предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям жилых помещений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 12. С. 3–12.
9. Тарасова А. Е. Жилищное право как частно-публичная отрасль

права // Жилищное право. 2011. № 3. С. 5–30.

### References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
2. Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (part 1). Art. 14.
3. Gentsler I. V., Prokofiev V. Yu. Conceptual proposals for the development of the institution of management of common property in an apartment building by the owners of such property // City Almanac / Ed. N. B. Kosareva. M.: Foundation "Institute of Urban Economics", 2019. Issue. 7. Pp. 10–23.
4. Gordeev D. P. Changing the legal status of homeowners' associations as an association of owners of residential and non-residential premises in an apartment building. Part I // Property relations in the Russian Federation. 2019. No. 11. Pp. 74–87.
5. Grishaev S. P. Article-by-article commentary to the Housing Code of the Russian Federation // SPS "Consultant Plus".
6. Comment by Mironov I. B. to Art. 44 LC RF // Housing Code of the Russian Federation: Article-by-article scientific and practical commentary / Ed. ed. P. V. Krashennnikov. M.: Library RG, 2019.
7. Savitskaya O. G. Peculiarities of the legal status of the managing organization in the sphere of public utilities // Lawyer. 2012. No. 2. Pp. 12–17.
8. Sweet Yu. P. The system of agreements mediating the provision of communal resources to owners and users of residential premises // Laws of Russia: experience, analysis, practice. 2012. No. 12. Pp. 3–12.
9. Tarasova A. E. Housing Law as a Private-Public Branch of Law // Housing Law. 2011. No. 3. Pp. 5–30.