

Особенности взаимодействия субъектов предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг

Измайлов Роберт Ринатович

Аспирант

Казанский (Приволжский) федеральный университет, Юридический факультет, Казань, Россия

E-mail: izmailov.robort@mail.ru

На сегодняшний день рынок жилищно-коммунальных услуг является одним из самых проблемных в Российской Федерации. Постоянные реформы и изменения в правовом регулировании не достигают поставленных целей по повышению качества оказываемых потребителям жилищно-коммунальных услуг. В этой связи представляется верным утверждение, что любое совершенствование законодательства является лишь первым шагом к формированию целостного механизма регулирования предпринимательской деятельности[1]. Эффективность механизма правового регулирования предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг напрямую зависит от эффективности взаимодействия субъектов предпринимательской деятельности.

По мнению Губина Е.П. под субъектом предпринимательской деятельности следует понимать любое лицо, деятельность которого прямо или косвенно направлена на получение предпринимательского дохода и правовой статус которого регулируется предпринимательским правом[2].

Система предоставления жилищно-коммунальных услуг в Российской Федерации включает в себя деятельность двух звеньев. Это взаимодействие ресурсоснабжающих организаций и управляющих организаций по вопросам поставки коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг и оплаты поставленных в многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а также взаимодействие управляющих организаций с потребителями по вопросам предоставления коммунальных услуг и оплаты предоставленных коммунальных услуг.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ[3] управляющая организация предоставляет коммунальные услуги потребителям и несет ответственность за их качество, которое должно соответствовать требованиям технических регламентов. При этом организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения по правилам, указанным в части 1 статьи 157 ЖК РФ, договоров с ресурсоснабжающими организациями. В свою очередь, организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

Согласно Правилам[4] предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, а исполнитель обязан заключать с РСО договоры о приобретении коммунальных ресурсов. Обязательность заключения договора ресурсоснабжения для ресурсоснабжающих организаций установлена п. 1 ст. 426 ГК РФ[5]. Таким образом, заключение договора ресурсоснабжения обязательно для обеих сторон и по инициативе любой из сторон может быть инициировано заключение договора, в том числе в принудительном порядке. Однако на

практике очень часто по обоюдному согласию договоры о поставке коммунальных ресурсов не заключаются в письменной форме и вопрос о том, кого считать исполнителем коммунальных услуг важен с финансовой точки зрения.

К настоящему времени анализ судебной практики[6] не дает однозначного ответа на вопрос, кто же является исполнителем коммунальных услуг при отсутствии подписанного между управляющей и ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения. При наличии признаков фактически сложившихся отношений: выставлении платежных документов потребителям, получении оплаты - исполнителем следует считать управляющую организацию. В случае если такие признаки отсутствуют, в некоторых случаях суды в силу закона независимо от каких-либо фактических обстоятельств признают управляющую организацию в роли исполнителя коммунальных услуг. Если в отсутствие письменного договора ресурсоснабжения управляющая организация все же признана исполнителем, именно она должна в полном объеме оплачивать коммунальный ресурс, поставленный в дом, независимо от фактических платежей потребителей.

Анализ состояния рынка жилищно-коммунальных услуг позволяет сделать вывод о существующем несовершенстве в правовых вопросах разграничения ответственности между собственниками жилых помещений, управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями. На сегодняшний день, основную ответственность за некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг несет управляющая организация, у которой возможностей прямого влияния на качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями услуг фактически не имеется. Целесообразной представляется разработка и внедрение новой концепции в сфере потребления жилищно-коммунальных услуг, основанной на сотрудничестве и взаимодействии между всеми участниками рынка жилищно-коммунальных услуг, а также эффективной процедуры комплексного контроля деятельности, в том числе со стороны общественных организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства, всех участников жилищных отношений, основанной на гласности, открытости, доступности информации.

Источники и литература

- 1) Михайлов А.В. Эффективность норм предпринимательского права // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2014. – Т. 156, кн. 4. – С. 93–94.
- 2) Предпринимательское право Российской Федерации. Учебник. отв.ред. Губин Е.П., Лахно П.Г. 2-е издание / Е. Губин, П. Лахно, И. Шиткина и др. – М.: Норма, 2010. – С. 132–133.
- 3) «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
- 4) Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (ред. от 25.12.2015) «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») // Собрание законодательства РФ. – 2011. № 22. - Ст. 3168.
- 5) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
- 6) Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 5614/13 по делу № А40-61736/12-28-577 // Вестник ВАС РФ. – № 1. – 2014; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.04.2015 № Ф09-2037/15

по делу № А60-20654/2014 // [Электронный ресурс] Режим доступа URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0c211c16-e239-42c1-a4c8-f38c2b6157da/%D0%9060-20654-2014__20150424.pdf свободный. 25.02.2016.; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.05.2015 № Ф10-1160/2015 по делу № А36-6127/2013 // [Электронный ресурс] Режим доступа URL: http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0c211c16-e239-42c1-a4c8-f38c2b6157da/%D0%9060-20654-2014__20150424.pdf свободный. 25.02.2016.