



**Гирько В.В.**

**Начальник отдела по судебной и правовой  
аналитической работе ОАО «Амурские  
коммунальные системы»**

### **Кто ты будешь такой?**

**Поводом для написания настоящей статьи послужила публикация А.Д. Жанэ «Правовые проблемы деятельности организаций коммунального комплекса» («Право и экономика № 1, 2008). В ней А.Д. Жанэ сделал попытку выявить наиболее типичные для Организации коммунального комплекса (ОКК) затруднения. Думается, что именно ситуация, когда третье лицо пытается обязать ОКК осуществлять не свойственный ей вид деятельности, является в настоящее время наиболее распространенной.**

**В данной статье автор попытается проанализировать указанную проблему.**

Действующее законодательство предоставляет собственникам жилых помещений широкий выбор способов управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ к их числу относятся:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление, осуществляемое товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление, осуществляемое управляющей организацией.

Непосредственное управление многоквартирным домом отнюдь не предполагает, хотя и не исключает, личное участие домовладельцев в покраске стен на лестничных клетках, замене стекол, уборке мусора и т.п. Принципиальное отличие данного способа управления многоквартирным домом состоит в отсутствии организации, которая бы, действуя в интересах домовладельцев, определяла конкретный перечень мероприятий, проводимых в отношении общего имущества, и порядок их осуществления. При непосредственном управлении домовладельцы сами устанавливают набор услуг по содержанию и/или работ по ремонту общего имущества, а также заключают соответствующие договоры и договоры на предоставление так называемых коммунальных услуг, не поручая совершение указанных действий третьим лицам.

### **Случай из практики**

Жители одного из многоквартирных домов в г. Благовещенске выбрали непосредственное управление многоквартирным домом. С указанными жителями ОКК были заключены договоры о приобретении холодной воды на нужды холодного и горячего водоснабжения, а также о приобретении тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения многоквартирного дома. При заключении данных договоров ОКК является ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с абз. 3 п. 3 и п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений исполнителем (лицом, производящим или приобретающим коммунальные ресурсы и отвечающим за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги) является *"иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы"*. При отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме договора с исполнителем указанные собственники заключают договор о приобретении коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией. При этом по

общему правилу обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется либо самими собственниками, либо лицами, привлекаемыми ими по договору.

Таким образом, при непосредственном управлении многоквартирным домом договор о приобретении коммунальных ресурсов может заключаться с исполнителем, производящим или приобретающим коммунальные ресурсы, при этом исполнитель будет обязан содержать и обслуживать внутридомовые инженерные системы. Кроме того, договор о приобретении коммунальных ресурсов может заключаться напрямую с ресурсоснабжающей организацией. В этом случае обязанность по обслуживанию внутридомовых инженерных систем лежит на собственниках, но никак не на ресурсоснабжающей организации.

### **Первые расхождения**

В этой связи сразу возникает двусмысленная ситуация. Подпунктом «п» п. 49 указанных Правил среди прочих обязанностей исполнителя предусмотрена обязанность предоставлять потребителю информацию о себе.

Казалось бы, все просто: коль скоро ОКК является ресурсоснабжающей организацией, на нее не могут возлагаться обязанности исполнителя коммунальных услуг.

Между тем, Управление Роспотребнадзора по Амурской области привлекло ОКК к административной ответственности, установленной ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ за нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуги), об изготовителе, о продавце и о режиме их работы. ОКК обжаловало постановление административного органа. Арбитражный суд, вынося решение об отказе в удовлетворении требований ОКК, привел следующие доводы.

**Довод суда № 1.** ОКК фактически выполняет обязанности исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, подаче тепловой энергии жильцам многоквартирных домов, следовательно, должно обеспечивать потребителей информацией об исполнителе, предусмотренной п. 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, а также Федеральным законом от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

**Контрдовод ОКК.** Основы построения правоотношений при непосредственном способе управления содержатся в ст. 164 ЖК РФ. В частности, в п. 2 этой статьи установлено, что договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Собственники многоквартирного дома, выбравшие способ непосредственного управления, заключают указанные договоры напрямую с ресурсоснабжающей организацией. В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи электрической энергии на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с системами коммунальной инфраструктуры (п. 7 Правил).

Очевидно, что выбор непосредственного управления исключает возможность предоставления коммунальной услуги – деятельности исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающей комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях (абз. 2 п. 3 Правил).

Исходя из содержания п. 2 ст. 164 ЖК РФ, п. 7 Правил можно прийти к выводу, что при непосредственном управлении собственник жилого помещения должен самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающей организацией о приобретении соответствующего ресурса на границе сетей, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Возможность появления лица, которое бы выполнило эту обязанность от своего имени для собственника помещения не предусмотрена, следовательно, невозможно появление субъекта, соответствующего требованиям, предъявляемым к исполнителю коммунальных услуг.

Кроме того, согласно п. 3 и подп. "а"–"г" п. 49 Правил обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в

жилое помещение коммунальных ресурсов, и одновременно за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с помощью которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Следовательно, ОКК, являясь ресурсоснабжающей организацией, не отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем в жилых домах, указанных в постановлении об административном правонарушении, и в направленных собственникам жилых помещений договорах не брало на себя обязательств по обслуживанию названных систем.

**Довод суда № 2.** Исполнителем коммунальных услуг может выступать организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов.

**Контрдовод Общества.** Свой вывод суд обосновывает соответствующим разъяснением, данным в письме Министерства регионального развития РФ от 20.03.2007 № 4989-СК/07. Вместе с тем, ссылка суда на это письмо по меньшей мере неуместна, поскольку в нем Министерство, опираясь на действующее законодательство, разъясняет, кто может быть исполнителем коммунальных услуг.

### **Хотелось бы напомнить**

Пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 установлено, что разъяснения по применению Правил предоставления коммунальных услуг гражданам дает Министерство регионального развития РФ.

Вместе с тем, в своих письмах по применению Правил Минрегионразвития РФ (письмо Министерства регионального развития от 20.03.2007 № 4967-СК/07; Письмо Министерства регионального развития от 20.03.2007 № 4989-СК/07; Письмо Министерства регионального развития от 12.02.2007 № 2478-РМ/07) неоднократно разъяснял, что обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов, и одновременно за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Правоприменительная практика по аналогичным спорам на уровне федеральных арбитражных судов округов не сформирована, однако можно констатировать, что в настоящее время на уровне первой инстанции арбитражные суды, рассматривая аналогичные споры, будут вынуждены решать вопросы не столько права, сколько целесообразности. При таком подходе говорить о соответствии вынесенных решений «букве закона» не приходится.