

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЕ ОТНОШЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ: ПОНЯТИЕ И ВИДЫ

Измайлов Р.Р.

*Измайлов Роберт Ринатович – старший преподаватель,
кафедра предпринимательского и энергетического права,
Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань*

Аннотация: В статье исследованы предпринимательские отношения на рынке жилищно-коммунальных услуг. Предложено авторское понятие указанных отношений, проанализированы классификации по различным основаниям. Сделан вывод о характере и специфике предпринимательских отношений на рынке ЖКУ.

Ключевые слова: предпринимательские отношения, рынок жилищно-коммунальных услуг, предпринимательская деятельность, жилищно-коммунальная услуга, механизм правового регулирования.

Предпринимательские отношения как элемент механизма правового регулирования предпринимательской деятельности являются важнейшей категорией, вокруг которой, в значительной степени складывается и строится весь указанный механизм.

Вопрос о правовой природе таких отношений в науке рассматривался исключительно путем соотношения с жилищными отношениями. А.Ю. Кабалкин считает жилищно-коммунальные отношения самостоятельным видом договорных обязательств, отличным от жилищных отношений [1, с. 31]. П.И. Седугин [2, с. 199]) полагают, что отношения между гражданами и жилищно-эксплуатационными организациями по оказанию последними жилищно-коммунальных услуг являются составной частью жилищного отношения. В качестве обоснования приводится то обстоятельство, что инженерное оборудование является неотъемлемой частью жилого помещения. Представляется, что указанные отношения никем не были рассмотрены в их совокупности и взаимосвязи, то есть как комплексное явление.

Нами предлагается определять предпринимательские отношения на рынке жилищно-коммунальных услуг как урегулированные нормами права комплексные имущественные и организационные отношения, складывающиеся по поводу поставки жилищно-коммунальных ресурсов и оказания жилищно-коммунальных услуг.

Одним из распространенных в литературе является деление отношений на абсолютные и относительные. В абсолютных отношениях известно лишь одно лицо - носитель субъективного права. Все остальные субъекты являются обязанными. В относительных отношениях точно определены все участники: и лица, управомоченные, и лица обязанные. Предпринимательские отношения на рынке жилищно-коммунальных услуг следует квалифицировать как относительные.

Определенный интерес в рамках данной работы представляет деление отношений на имущественные и неимущественные. Особый интерес представляют имущественные отношения, поскольку именно они, по нашему мнению, в значительной степени опосредуют общественные отношения, возникающие в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Хотя в юридической литературе высказывалось и совершенно противоположное мнение [3, с. 24-25]. Такая позиция представляется верной лишь отчасти, оценка положительного результата оказываемых жилищно-коммунальных услуг основывается на субъективных критериях. У каждого человека восприятие тепла и холода различное: для одного предлагаемое отопление воспринимается как «жарко», а для другого - «прохладно». Для преодоления различий в интересах субъекты вынуждены обращаться к объективному критерию, стоимостной оценке жилищно-коммунальной услуги, что в свою очередь, позволяет нам говорить об имущественном характере предпринимательских отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг. Кроме того, качественные характеристики устанавливаются не исходя из индивидуализированных потребностей или интересов обслуживаемых лиц по их требованию, а на основе объективных критериев: усредненных показателей, требований нормативов и законодательства [4]. Так, ГОСТ 30494-2011 [5] устанавливает параметры микроклимата в помещениях, в частности, такие параметры как оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий.

В зависимости от вида жилищно-коммунального ресурса, передача которого происходит можно выделить еще одно основание для классификации отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг. Целесообразность предлагаемого деления обусловлена особенностями правового регулирования каждого из видов отношений, спецификой жилищно-коммунального ресурса, передача которого осуществляется в рамках конкретного вида ресурсоснабжения или спецификой деятельности необходимой для оказания

жилищно-коммунальной услуги. Возможна классификация предпринимательских отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг и по иным основаниям, что дает возможность для формирования более полного представления о правовой природе указанных отношений.

В цивилистике на неоднородность гражданско-правовых отношений по их значимости указывал Б.И. Пугинский [6, с.162-163], когда выделял так называемые производные обязательства в рамках составного. Представляется, что деление отношений на основные и производные применимо и к сфере жилищно-коммунального хозяйства. Основные отношения — это отношения, опосредующие оказание жилищно-коммунальных услуг и урегулированные гражданским, жилищным законодательством, законодательством о предпринимательской деятельности в ЖКХ. К производным отношениям следует относить те, которые юридический интерес представляют только при условии, что они обуславливают возникновение или существование основных отношений. Например, в качестве производных могут выступать отношения, возникающие между обслуживающими организациями (УК, ТСЖ) и специализированными организациями (например, подрядчик по текущему ремонту кровли). Такие отношения обусловлены необходимостью обслуживания общего имущества многоквартирного дома, исполнением обязанности по содержанию и ремонту такого имущества перед конечными потребителями, и, как следствие, носят социальный характер.

Основанием для классификации отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг выступает вид объекта, на который переходят права при осуществлении деятельности субъектами. Объектами прав, которые ложатся в основу классификации могут выступать коммунальные ресурсы и жилищные услуги. В связи с этим отношения можно разделить на две группы: отношения, в рамках которых происходит переход права на коммунальный ресурс (поставка ресурса - ресурсонабжение), и отношения по оказанию жилищных и связанных с ними услуг.

Предпринимательская деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг предполагает возмездный характер большинства отношений. Как отмечает К.М. Арсланов, разграничение в регламентации договорных отношений возможно по наличию или отсутствию безвозмездности [7, с. 314]. Подавляющее большинство отношений между субъектами на рынке жилищно-коммунальных услуг опосредуется возмездными договорами. Но при этом, исходя из целей деятельности отдельных субъектов, возможен и безвозмездный характер. Так, например, целью деятельности ТСЖ является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг; решение вопросов пользования общим имуществом и другие вопросы, определенные жилищным законодательством. Обеспечение указанной цели допускает безвозмездный характер отношений внутри ТСЖ или между ТСЖ и его участниками.

Таким образом, предлагается определять предпринимательские отношения на рынке жилищно-коммунальных услуг как урегулированные нормами права комплексные имущественные и организационные отношения, складывающиеся по поводу поставки жилищно-коммунальных ресурсов и оказания жилищно-коммунальных услуг. В качестве одной из особенностей данной группы предпринимательских отношений следует выделить множественность их объекта. Объективный критерий, стоимостная оценка жилищно-коммунальной услуги позволяет говорить об имущественном характере предпринимательских отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг. В зависимости от вида жилищно-коммунального ресурса, передача которого происходит можно выделить еще одно основание для классификации отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг. Целесообразность предлагаемого деления обусловлена особенностями правового регулирования каждого из видов отношений, спецификой жилищно-коммунального ресурса, передача которого осуществляется в рамках конкретного вида ресурсоснабжения или спецификой деятельности необходимой для оказания жилищно-коммунальной услуги. Представляется, что деление отношений на основные и производные применимо и к сфере жилищно-коммунального хозяйства. Основные отношения — это отношения, опосредующие оказание жилищно-коммунальных услуг и урегулированные гражданским, жилищным законодательством, законодательством о предпринимательской деятельности в ЖКХ. К производным отношениям следует относить те, которые юридический интерес представляют только при условии, что они обуславливают возникновение или существование основных отношений. В предпринимательских отношениях коммунальные ресурсы от традиционных товаров отличаются возможностью потребления. Предпринимательская деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг предполагает возмездный характер большинства отношений, но при этом, исходя из целей деятельности отдельных субъектов, возможен и безвозмездный характер.

Список литературы

1. Кабалкин А.Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания. – М. – 1980. – 256 с.
2. Седугин И.П. Жилищное право: Учебник. – М. – 2002. – 384 с.

3. *Пассек Е.В.* Неимущественный интерес в обязательстве. – Юрьев. – 1893. – 217 с.
4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 28.04.2022) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 22. – ст. 3168.
5. ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях (введен в действие Приказом Росстандарта от 12.07.2012 № 191-ст) // М.: Стандартинформ. – 2013.
6. *Пугинский Б. И.* Теория и практика договорного регулирования : монография. – М.: Зерцало-М. – 2017. – 224 с.
7. *Арсланов К.М.* Влияние момента безвозмездности в гражданском праве: к 100-летию со дня защиты докторской диссертации А. А. Симолиным // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2016. – №2. – С. 311-321.