

6. Сигалов К. Е. Применение технологии блокчейн в праве, политике и сфере государственного управления в России // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридич. науки. 2018. Т. 22. № 4. С. 565–580.

7. Конева Н. С. Правовые аспекты внедрения и использования технологии блокчейн в государственном управлении в России // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». 2021. Т. 21, № 2. С. 28–33.

8. Былинкина Е. В. Блокчейн: правовое регулирование и стандартизация // Право и политика. 2020. № 9. С. 142–155.

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Ю. В. Емельянова

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь, ул. Московская, 17, 220007,
г. Минск, Беларусь, juliav_resh@mail.ru*

В статье исследуется правовая природа обязанности нанимателя жилого помещения вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещать расходы на электроэнергию. Рассматриваются отдельные проблемы квалификации договоров, по которым предоставляются жилищно-коммунальные услуги нанимателям жилых помещений, на примере Республики Беларусь, Российской Федерации и Украины.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения; договор на оказание жилищно-коммунальных услуг; жилищно-коммунальные услуги; коммунальные услуги; наниматель; предмет договора; содержание договора.

Согласно п. 1 ст. 29 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК Республики Беларусь) в случаях, предусмотренных договорами найма жилых помещений или законодательными актами, наниматели жилых помещений обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещать расходы на электроэнергию.

Легальное определение жилищно-коммунальных услуг дано в п. 10 ст. 1 ЖК Республики Беларусь. Так, жилищно-коммунальные услуги представляют собой услуги по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и (или) нежилых, вспомогательных помещений, по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя коммунальные услуги, техническое обслуживание, техническое обслуживание лифта, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений и иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с договорами. Аналогичное определение закреплено в подп. 1.2 п. 1 ст. 1 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Закон № 405-З).

Таким образом, жилищно-коммунальные услуги напрямую влияют на качество жилого помещения, его предназначенность и пригодность для проживания, без коммунальных услуг невозможно полноценное пользование не только жилым

помещением, но и подсобными и вспомогательными помещениями. Каждый наниматель жилого помещения пользуется теми или иными жилищно-коммунальными услугами.

В юридической литературе отсутствует единый подход к определению правовой природы отношений, возникающих при предоставлении жилищно-коммунальных услуг нанимателям жилых помещений.

По мнению одних, например, А. Ю. Кабалкина, С. В. Коребо, не все осуществляемые нанимателем жилого помещения платежи за предоставляемые ему коммунальные услуги лежат в рамках договора найма жилого помещения. Некоторые коммунальные услуги находятся за пределами жилищных отношений, и предоставляются только на договорных условиях [1, с. 127–128; 2, с. 52]. Следовательно, некоторые жилищно-коммунальные услуги предоставляются нанимателю на основании договора найма жилого помещения и их предоставление должен обеспечить наймодатель, а некоторые жилищно-коммунальные услуги предоставляются на основании отдельных договоров, заключенных нанимателем непосредственно с организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В качестве таких договоров чаще всего выделяют договоры газоснабжения, электроснабжения, водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения.

По мнению других, например, В. Ф. Чигира, Г. Ф. Шешко, отношения по оказанию гражданам коммунальных услуг являются составной частью сложного жилищного правоотношения, они неотделимы от жилищных отношений по использованию жилого помещения и возникают без дополнительных соглашений [3, с. 100; 4]. Именно поэтому предмет договора найма жилого помещения носит сложный характер и включает в себя не только жилое помещение, но и работы и услуги, поскольку жилое помещение, это лишь одно из составляющих данного договора и пользование жилым помещением неразрывно связано с потреблением проживающими в нем лицами коммунальных услуг [5, с. 91].

К аналогичному выводу пришел и Верховный Суд Российской Федерации, который в своем решении от 22 апреля 2002 г. № ГКПИ2002-334, 382 отметил, что «обеспечение нанимателя жилого помещения электрической и тепловой энергией является коммунальной услугой, основанной на договоре найма жилого помещения, и «энергия» в таких случаях не является для нанимателя товаром. ... Вышеизложенное относится и к обеспечению нанимателей тепловой энергией, водой и предоставлению услуг по канализации» [6]. По мнению Верховного Суда Российской Федерации наниматель жилого помещения не может выступать в качестве стороны договора энергоснабжения, водоснабжения и иных договоров, заключаемых с ресурсоснабжающей организацией, поскольку оборудование, необходимое для заключения таких договоров принадлежит собственнику жилого дома. И, следовательно, правоотношение, связанное с оказанием жилищно-коммунальных услуг, входит в жилищное правоотношение найма.

Такой подход к определению правовой природы отношений, возникающих при предоставлении жилищно-коммунальных услуг нанимателям жилых помещений, нашел свое отражение в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) и Законе Украины от 12 января 2006 г. № 3334-IV «О жилищном фонде социального назначения» (далее – Закон Украины № 3334-IV). Законом Украины № 3334-IV регулируется порядок предоставления социального жилья, которое бесплатно предоставляется гражданам Украины, нуждающимся в социальной защите, на основании договора найма жилья на определенный срок. Согласно ст. 21 Закона

Украины № 3334-IV предметом договора найма жилого помещения из жилищного фонда социального назначения является квартира или усадебный жилой дом или жилое помещение в социальном общежитии, а также перечень жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых нанимателю согласно договору социального найма.

Таким образом, украинский законодатель закрепляет сложный предмет договора найма, где наряду с материальным объектом – жильем, в качестве предмета выступает также комплекс жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых нанимателю. Следует согласиться с мнением Е. А. Конюховой, что «определение законодателем в качестве предмета договора жилья перечня жилищно-коммунальных услуг свидетельствует лишь о попытке необоснованного механического сочетания двух договоров» [7, с. 90].

Еще одним аргументом представителей второго подхода, является наличие у наймодателя и нанимателя взаимных обязательств, возникающих при предоставлении жилищно-коммунальных услуг нанимателю. Например, в ст. 65 ЖК Российской Федерации закреплена обязанность наймодателя обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества, а в ст. 67 ЖК Российской Федерации закреплена соответствующая обязанность нанимателя оплатить потребленные коммунальные услуги. Проанализировав содержание норм ЖК Российской Федерации и типовых договоров найма, Д. П. Гордеев и В. Ю. Прокофьев пришли к выводу, что поскольку обязательства наймодателя и обязательства нанимателя являются встречными обязательствами, то, соответственно, и ответственность за своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений несут соответствующие наймодатели [8].

Однако с таким утверждение сложно согласиться. Как справедливо отмечает Ю. П. Свит, «в случае, когда собственник обеспечивает предоставление коммунальных услуг, но на него не возлагается обязанность непосредственного их предоставления, он обязан заключить договоры с исполнителем (ресурсоснабжающими организациями), а при необходимости совершить и иные действия, необходимые для получения коммунальных услуг. Таким образом, в данном случае на собственника жилого помещения, передавшего жилое помещение во временное владение и пользование, должна возлагаться ответственность перед нанимателем ... только за наличие необходимых договоров с исполнителем, но не за предоставление самих коммунальных услуг и качество коммунальных ресурсов» [9, с. 5]. Помимо заключения соответствующих договоров, наймодатель жилого помещения обязан также предоставить жилое помещение, которое будет обеспечено всем необходимым оборудованием

В ЖК Республики Беларусь обязанность наймодателя жилого помещения обеспечивать своевременное оказание жилищно-коммунальных услуг не закреплена. А в Законе № 405-З, а именно в ст. 15, закреплено, что обеспечивать своевременное оказание жилищно-коммунальных услуг в полном объеме и надлежащего качества обязан исполнитель по договору на оказание жилищно-коммунальных услуг.

В типовых договорах найма жилых помещений, входящих в состав государственного жилищного фонда, и примерной форме договора найма жилого помещения частного жилищного фонда организаций, такая обязанность возложена на наймодателя. Например, согласно подп. 2.2 п. 2 типового договора найма арендного жилья, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 (далее – типовой договор) наниматель арендного жилья имеет право требовать в соответствии с законодательством обеспечения своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, а этому праву

нанимателя корреспондирует обязанность наймодателя обеспечивать своевременное предоставление жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества, в том числе посредством оказания таких услуг специализированными организациями (подп. 5.12 п. 5 типового договора).

Следует отметить, что в типовых договорах найма нет каких-либо особенностей в регулировании порядка предоставления нанимателю жилищно-коммунальных услуг, и, следовательно, при буквальном толковании типовых договоров найма можно прийти к выводу, что все жилищно-коммунальные услуги предоставляются нанимателю только на основании договора найма жилого помещения без каких-либо дополнительных соглашений. Однако такой вывод не совсем соответствует действительности, поскольку законодательством Республики Беларусь, предусмотрено заключение договоров на газоснабжение, электроснабжение и договоров на оказание иных жилищно-коммунальных услуг непосредственно между организациями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги, и нанимателем жилого помещения.

Так, в легальном определении жилищно-коммунальных услуг, данном в п. 10 ст. 1 ЖК Республики Беларусь и подп. 1.2 п. 1 ст. 1 Закона № 405-3, прямо закреплено, что жилищно-коммунальные услуги оказываются в соответствии с договорами.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», которым утверждены типовые договоры на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, предусмотрено заключение договоров на оказание основных жилищно-коммунальных услуг между организациями, оказывающими такие услуги, и непосредственно нанимателем. Именно наниматель будет являться стороной в договорах на оказание услуг: по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома; по техническому обслуживанию жилого дома; водоснабжения и (или) водоотведения (канализации); водоснабжения из водоразборной колонки; по обращению с твердыми коммунальными отходами; по текущему ремонту жилого дома; по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома.

Если проанализировать содержание Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571, то можно сделать вывод, что если жилое помещение, предоставленное по договору найма жилого помещения, оборудовано приборами индивидуального учета, которые используются для учета расхода горячей, холодной воды, газа, электрической и тепловой энергии, то расчеты за эти коммунальные услуги осуществляются на основании показаний данных приборов, а стороны, должны заключить договора на оказание соответствующих коммунальных услуг.

Пунктом 77 Правил электроснабжения, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 октября 2011 г. № 1394, предусмотрено, что в случае смены нанимателя квартиры (одноквартирного жилого дома) государственного жилищного фонда новый наниматель обязан в течение 10 календарных дней со дня заключения договора найма жилого помещения обратиться в энергоснабжающую организацию для заключения договора электроснабжения.

В связи с чем, сложно согласится с утверждением, что «отношения по оказанию гражданам коммунальных услуг неотделимы от жилищных отношений по использованию жилого помещения и возникают без дополнительных соглашений».

И основные, и дополнительные жилищно-коммунальные услуги могут оказываться нанимателя жилого помещения на основании дополнительных соглашений. Только, в отличие от дополнительных жилищно-коммунальных услуг, которые предоставляются нанимателю только на основании договора на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг, от оказания основных жилищно-коммунальных услуг нельзя отказаться.

В п. 2 ст. 29 ЖК Республики Беларусь закреплено, что обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов на электроэнергию в соответствии с договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг возникает у нанимателя жилого помещения со дня заключения договора найма жилого помещения.

Подготовить и заключить с нанимателем-потребителем договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг должен исполнитель (п. 7 ст. 15 Закона № 405-З). При этом отказ нанимателя жилого помещения, входящего в состав государственного жилищного фонда, от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг не освобождает нанимателя жилого помещения от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и возмещения расходов на электроэнергию (п. 5 ст. 29 ЖК Республики Беларусь). Представляется, что в случае отказа нанимателя жилого помещения от подписания договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, этот договор считается заключенным на условиях, предусмотренных законодательством, так для основных жилищно-коммунальных услуг будут действовать положения типового договора на оказание соответствующей жилищно-коммунальной услуги.

При этом нанимателю жилого помещения, как потребителю жилищно-коммунальных услуг законодательством предоставляется двойная защита, поскольку он имеет право требовать обеспечения своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества не только от наймодателя жилого помещения, но и непосредственно от исполнителя, с которым наниматель заключил договор на оказание жилищно-коммунальных услуг.

Следовательно, белорусский законодатель стремится к плавному разграничению договора найма жилого помещения и договора на оказание жилищно-коммунальных услуг. Несомненно, жилое помещение тесно связано с жилищно-коммунальными услугами и без коммунальных услуг жилое помещение не может соответствовать всем санитарным и техническим требованиям. Но, по нашему мнению, договор найма жилых помещений, входящих в состав государственного жилищного фонда, и договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг должны быть четко разведены на законодательном уровне.

Библиографические ссылки

1. Кабалкин А. Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания М. : Наука, 1980.
2. Коребо С.В. Возмездный характер договора найма жилого помещения // Юстиция Беларуси. 2001. №4. С. 52 – 54.
3. Чигир В. Ф. Правовая природа договоров жилищно-коммунального обслуживания / сб. науч. тр. / Свердлов. юрид. ин-т; отв. ред. О. А. Красавчиков. Свердловск, 1984. С. 100–106.

4. Шешко Г.Ф. Жилищные права и обязанности: возникновение, реализация. Некоторые соображения к вопросу о доступности жилья [Электронный ресурс] : [по состоянию на 21.09.2007 г.] // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2021.

5. Краснов В. Д. Договор найма жилого помещения в Республике Беларусь : понятие, сущность, виды // Актуальные проблемы инновационного развития агропромышленного комплекса Беларуси : материалы междунар. научно-практической конф., Горки, 11–12 сент. 2008г. : в 3 ч. / Белорус. гос. сельскохоз. Академия ; под ред. А. М. Каган; Минск : Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2009. Ч. 2. С. 90–92.

6. Об отказе в удовлетворении жалобы о признании частично недействительными Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации, 26.09.1994 № 1099 [Электронный ресурс] : решение Верховного Суда Российской Федерации, 22 апр. 2002 г. № ГКПИ2002-334, 382 // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2021.

7. Конюхова Є. О. Договір соціального найму (оренди) житла за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Конюхова. Харків, 2016. 189 л.

8. Гордеев Д. П. Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг [Электронный ресурс] : [по состоянию на 20.07.2006 г.] // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2021.

9. Свит Ю. П. Система договоров, опосредующих предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям жилых помещений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 12. С. 3–12.

МЕТОДЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КОНТЕКСТЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БАЛАНСА ПУБЛИЧНЫХ И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ

А.В. Ефимов

*Российский государственный университет правосудия, ул. Новочеремушкинская, 69, 117418,
г. Москва, Россия, av_efimov@inbox.ru*

В статье исследуется соотношение и потенциал императивного и диспозитивного методов регулирования экономической деятельности. Особое внимание обращается на методы предпринимательского (хозяйственного) права: обязательные предписания, автономные решения, рекомендации. Автор делает вывод о необходимости изучения методов правового регулирования экономической деятельности с учетом достижений общей теории права и модальной логики. Подчеркивается, что использование деонтических операторов при конструировании норм права способствует повышению степени определенности права и более точному балансированию публичных и частных интересов.

Ключевые слова: методы правового регулирования; баланс интересов; экономическая деятельность; предписание; автономное решение; рекомендация; деонтические операторы.

Проблематика взаимосвязи права и экономики традиционно привлекает внимание многих исследователей. Данное обстоятельство обусловлено сложностью выявления механизмов влияния экономики на право и права на экономику. Стоит подчеркнуть, что экономическая деятельность осуществляется в определенном правовом