

УДК 347.447

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

©*Зимнева С. В.*, ORCID: 0000-0002-5164-6982, Тюменский государственный университет,
г. Тюмень, Россия, *swk1@yandex.ru*

©*Париев Р. М.*, Управляющая компания ДЕЗ Центрального жилого района,
г. Сургут, Россия, *pariev.rustam2017@yandex.ru*

**RESPONSIBILITIES OF THE MANAGEMENT ORGANIZATION
FOR INADEQUATE PROVISION OF SERVICES AND EXECUTION OF WORKS
ON MAINTENANCE OF THE GENERAL PROPERTY OF THE HOUSE**

©*Zimneva S.*, ORCID: 0000-0002-5164-6982, Tyumen State University,
Tyumen, Russia, *swk1@yandex.ru*

©*Pariev R.*, Management company DES Central residential area,
Surgut, Russia, *pariev.rustam2017@yandex.ru*

Аннотация. Статья посвящена ответственности управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества дома. Авторами проведен анализ нормативно-правовых актов, устанавливающих требования к качеству оказания услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества дома управляющей организацией. Особое внимание уделено рассмотрению ответственности управляющей организации за предоставление коммунальных услуг. В статье также проведено разграничение между обязательством по «предоставлению коммунальных услуг» и «обеспечением коммунальными услугами». Внесено предложение по совершенствованию части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Abstract. The article is devoted to the responsibility of the management organization to the owners of premises in an apartment building for improper provision of services and performance of work on the maintenance of the common property of the house. The authors analyzed the normative legal acts that establish requirements for the quality of services and performance of work on the maintenance of the common property of the house by the management organization. Special attention is paid to the responsibility of the management organization for the provision of public services. The article also draws a distinction between the obligation to “provide public services” and “provision of public services”. The proposal on improvement of part 2.3 of article 161 of the Housing code of the Russian Federation is made.

Ключевые слова: ответственность, управляющая организация, коммунальные услуги, исполнитель, ресурсоснабжающая организация.

Keywords: responsibility, management organization, utilities, contractor, resource supply organization.

В настоящее время претензии собственников и пользователей помещений многоквартирных домов к качеству предоставляемых услуг управляющими организациями нередки. Связано это в первую очередь с тем, что жилищно-коммунальное благополучие жизненно важно для каждого человека. Во-вторых, управляющие организации выполняют свою работу не бесплатно, деятельность, осуществляемая управляющими организациями, является предпринимательской, соответственно эта деятельность оплачивается собственниками и пользователями помещений многоквартирных домов [1, с. 228].

Деятельность по управлению многоквартирными домами управляющими организациями весьма детально регулируется законодательством. Устанавливается порядок осуществления данной деятельности, минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения, ответственность за ненадлежащее оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию общего имущества дома.

В соответствии с частью 2.3. статьи 161 Жилищного кодекса РФ (1), при управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в следующих случаях:

–за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

–за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

–за обеспечение готовности инженерных систем, в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ.

Следует отметить, что качество оказываемых услуг и (или) выполнение работ должно соответствовать требованиям технических регламентов, как указано в части 2.3. статьи 161 ЖК РФ, а именно, таким как: Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (2), Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (3), Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (4) и другими.

Кроме того, качество оказываемых услуг и (или) выполнение работ должно соответствовать требованиям правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (5) (далее — Постановление №491). Данные правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Важно указать, что при предоставлении коммунальных услуг управляющей организацией учитывается уровень благоустройства дома, а качество предоставления коммунальных услуг должно соответствовать требованиям правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (6).

Таким образом, анализ нормативно-правовых актов, устанавливающих общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, показал, что основными обязанностями управляющей организации являются:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- предоставление качественных коммунальных услуг.

Согласно п. 42 Постановления №491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором. Следовательно, законодатель предусматривает ответственность управляющей организации за нарушение своих обязательств по общим правилам. Вместе с тем, имеются особенности наступления ответственности управляющей организации. Так, например, нормы Постановления №491 предусматривают в качестве меры ответственности обязанность управляющей организации снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

Более детально регламентирована ответственность управляющей организации в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением №354, далее — Правила предоставления коммунальных услуг). В Постановлении №354 ответственности управляющей организации посвящен раздел XVI (ст. 149–160).

Согласно ст. 149 Постановления №354, управляющие организации несут административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

Одним из оснований привлечения управляющей организации к ответственности является нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг. Данное основание, на наш взгляд, заслуживает особого внимания, так как связано с разграничением ответственности между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией.

В целях установления ответственности за предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, необходимо рассмотреть сам механизм предоставления коммунальных услуг потребителям и ту роль, которую играет управляющая организация при их передаче. Прежде всего, нужно обратиться к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора.

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг, «исполнитель» — это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Если обратиться к словарю русского языка Т. Ф. Ефремовой, то одно из нескольких значений слова «Исполнитель — 1. Тот, кто исполняет, осуществляет что-л.» (7). В словаре синонимов: исполнение — производство, выполнение, осуществление, реализация (8).

Таким образом, исполнителем является лицо, которое, прежде всего, производит коммунальные ресурсы и осуществляет их передачу. Вместе с тем управляющие организации не производят коммунальные ресурсы, а обеспечивают потребителя коммунальными услугами. Следовательно, исполнитель — это лицо, осуществляющее производство коммунальных ресурсов.

По мнению А. О. Иншаковой, Н. В. Кагальницковой (далее — авторы), исполнителем коммунальных услуг в многоквартирном доме является то лицо, которое заключает договор энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией. [2, с. 36]. Как указывают авторы, именно исполнитель несет ответственность перед потребителем за ненадлежащее качество предоставляемых коммунальных услуг.

В соответствии с Постановлением №354 между ресурсоснабжающими организациями и управляющей организацией, товариществом или кооперативом заключается договор на поставку коммунального ресурса, в котором проводится разделение границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за состояние и обслуживание соответствующих сетей. Вместе с тем позиция судов по спорам о качестве предоставления коммунальных услуг следующая: «соблюдать нормативный уровень и режим обеспечения населения коммунальными услугами могут только производители коммунальных ресурсов» (9) или же необходимо «непосредственное их участие» (10) [2, с. 37]. Следовательно, непосредственным исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация, а управляющая организация осуществляет, обеспечивает надлежащую подачу коммунального ресурса от границы, где находится прибор коллективного учета коммунального ресурса дома до внутриквартирного оборудования.

Как видим, сферы деятельности управляющей организации и ресурсоснабжающей организации тесно взаимосвязаны. Так, например, в отношении газоснабжения и энергосбережения законодатель прямо наделяет ресурсоснабжающие организации полномочиями и одновременно обязанностями контроля за принимающим оборудованием внутри многоквартирного дома. В свою очередь управляющие организации осуществляют контроль за качеством коммунального ресурса. Как верно указывают А. О. Иншакова, Н. В. Кагальницкова, такая тесная связь при предоставлении потребителю коммунальных услуг приводит к тому, что ответственность РСО и управляющей организации за ненадлежащее качество услуги должна быть солидарной. По мнению авторов, установление солидарной ответственности данных лиц будет способствовать повышению гарантий прав потребителей коммунальных услуг [2, с. 37].

Справедливо отмечает Е. В. Степанова: «... коммунальные услуги — это действия исполнителя по обеспечению холодной и горячей водой, тепловой и электрической энергией, газом надлежащего качества владельцев и (или) пользователей жилых и нежилых помещений, а равно других объектов коммунального обслуживания, оборудованных присоединенными сетями» [3, с. 86]. В сферу деятельности управляющей организации

входит осуществление действий, направленных на обеспечение потребителей необходимыми коммунальными ресурсами (коммунальными услугами). Именно с целью обеспечения потребителя коммунальными ресурсами, которыми удовлетворяются бытовые потребности потребителя, законодатель возлагает на исполнителя две взаимосвязанные обязанности: 1) заключить договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией; 2) осуществлять деятельность по обслуживанию принимающего и передающего коммунальный ресурс оборудования и приборов учета.

Таким образом, в соответствии с договором энергоснабжения ресурсоснабжающая организация поставляет на границу многоквартирного дома или жилого дома коммунальные ресурсы установленного качества, а управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а не производит коммунальные ресурсы.

На основании вышеизложенного, предлагаем в части 2.3 статьи 161 ЖК РФ «за предоставление коммунальных услуг» заменить словами «за обеспечение коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме».

Источники:

(1). Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1. Ст. 14.

(2). Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. №30 (ч. 1). Ст. 3579.

(3). Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. №1. Ст. 5.

(4). Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. №2. Ст. 465.

(5). Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. №34. Ст. 3680.

(6). Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «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 Российской Федерации. 2011. №22. Ст. 3168.

(7). Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. М.: Русский язык, 2000.

(8). Словарь синонимов русского языка. Режим доступа: <https://sinonim.org/s/исполнение> (дата обращения: 10.07.2018).

(9). Решение Верховного Суда РФ от 19 апреля 2011 г. №ГКПИ11-124 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим пункта 95 Правил предоставления

коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307». Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.07.2018).

(10). Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 2 июня 2010 г. по делу №А82-1368/2010, от 11 января 2010 г. по делу №А43-38953/2009. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.07.2018).

Sources:

(1). Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ. Collection of legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. 14.

(2). Federal Law of 22.07.2008 №123-FZ Technical Regulations on fire safety requirements. Collection of legislation of the Russian Federation. 2008. No. 30 (Part 1). Art. 3579.

(3). Federal Law No. 384-FZ of 30.12.2009 Technical Regulations on the Safety of Buildings and Structures. Collection of Legislation of the Russian Federation. 2010. No. 1. Art. 5.

(4). Decree of the Government of the Russian Federation of December 26, 2014 no. 1521 On approval of the list of national standards and codes of practice (parts of such standards and codes of practice), as a result of which, compliance with the requirements of the Federal Law Technical Regulations on the Safety of Buildings and Structures. Collection of legislation of the Russian Federation. 2015. No. 2. Art. 465.

(5). Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 of 13.08.2006 On approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the rules for changing the amount of payment for the maintenance of a dwelling in the case of rendering services and performing management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and or) with interruptions exceeding the established duration. Collection of the legislation of the Russian Federation. 2006. No. 34. Art. 3680.

(6). Decree of the Government of the Russian Federation of 06.05.2011 no. 354 On the provision of public services to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings (together with the Rules for the provision of public services to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings). Collection of legislation of the Russian Federation. 2011. No. 22. Art. 3168.

(7). Efremova, T. F. New Dictionary of Russian. Interpretative and word-building. Moscow, Russian language, 2000.

(8). Dictionary of synonyms of the Russian language. Available at: <https://sinonim.org/s/execution>, accessed July 10, 2013.

(9). Decision of the Supreme Court of the Russian Federation of April 19, 2011 no. GKPI11-124 On refusal to satisfy the application for invalidation of paragraph 95 of the Rules for the provision of public services to citizens approved by Resolution of the Government of the Russian Federation of May 23, 2006 no. 307. The document was not published. Access from the reference and legal system ConsultantPlus, accessed 10.07.2018.

(10). Decisions of the Federal Arbitration Court of the Volga-Vyatka okrug of 2 June 2010 in case no. A82-1368 / 2010, of 11 January 2010 in case no. A43-38953 / 2009. The document was not published. Access from the reference and legal system ConsultantPlus, accessed 10.07.2018.

Список литературы:

1. Воронова С. В. Правовое регулирование градостроительной деятельности и ЖКХ: учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2013. 260 с.

2. Иншакова А. О., Кагальницкова Н. В. Вина как условие возникновения ответственности профессиональных управляющих за оказание коммунальных услуг ненадлежащего качества // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2017. №1. С. 35-39.

3. Степанова В. Е. Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 173 с.

References:

1. Voronova, S. V. (2013). Legal regulation of urban development and housing and communal services: a textbook. Tyumen, Tyumen State University, 260. (in Russian).

2. Inshakova, A. O., & Kagalnitskova, N. V. (2017). Wines as a condition for the responsibility of professional managers for providing municipal services of inadequate quality. *The laws of Russia: experience, analysis, practice*, (1), 35-39. (in Russian).

3. Stepanova, V. E. (2010). Civil-law regulation of public service relations: J.D. diss. Moscow, 173. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 02.08.2018 г.*

*Принята к публикации
07.08.2018 г.*

Ссылка для цитирования:

Зимнева С. В., Париев Р. М. Ответственность управляющей организации за ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества дома // *Бюллетень науки и практики*. 2018. Т. 4. №9. С. 272-278. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/zimneva-1> (дата обращения 15.09.2018).

Cite as (APA):

Zimneva, S., & Pariev, R. (2018). Responsibilities of the management organization for inadequate provision of services and execution of works on maintenance of the general property of the house. *Bulletin of Science and Practice*, 4(9), 272-278.