

Исследовано право потребителя жилищных услуг на снижение оплаты при некачественном оказании жилищных услуг или их оказании с перерывом. Данное право потребителя рассмотрено по отношению к обязанностям управляющей организации, привлеченной на основании договора для управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Проведен анализ данного права на предмет его правового закрепления и фактической возможности реализации.

Сформулирован вывод о том, что установленные порядок и способ расчета снижения оплаты за жилищные услуги не позволяют на практике реализовать данное право потребителя в силу затруднительности установления данных для расчета. Такой недостаток в праве создает условия для злоупотреблений со стороны управляющей организации в виде уклонения от надлежащего исполнения своих обязанностей.

Определена необходимость изменения установленного в праве порядка и способа снижения оплаты при некачественном оказании жилищных услуг или их оказании с перерывом.

Ключевые слова: право; договор; услуга; многоквартирный дом; общее имущество; снижение оплаты.

Ирина Анатольевна Калинина, канд. юрид. наук, доцент,
кафедра «Гражданское право и процесс»,
ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный технический университет»,
Тамбов, Россия;
ia-kalinina@mail.ru

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ПРАВА НА СНИЖЕНИЕ ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ ПО ДОГОВОРУ

Введение

Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ) предусмотрено право лица, приобретающего товары, работы и услуги, на снижение оплаты при передаче товара ненадлежащего качества, некачественном выполнении работы или оказании услуги. Данное право закреплено в соответствующих положениях о купле-продаже, договоре подряда и договоре возмездного оказания услуг, а также выводится из совокупного толкования общих положений об обязательствах, договорах и гражданско-правовой ответственности. Вместе с тем в конкретной сфере частноправовых отношений даже в условиях наличия соответствующих правовых норм могут иметь место проблемы фактического порядка по осуществлению перерасчета оплаты по договору, что, в свою очередь, требует внесения уточнений в установленные правовые нормы о перерасчете. В частности, примером здесь выступает перерасчет оплаты по договору на предоставление жи-

лищных услуг (договор управления многоквартирным домом (*далее* – МКД), договор на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД). Данная проблема в осуществлении перерасчета связана с установленным порядком и способом расчета снижения оплаты по договору, особенностями правового регулирования жилищных правоотношений и спецификой обстоятельств в жилищной сфере.

Методы

Для характеристики реализации права потребителя жилищных услуг на снижение оплаты по договору необходимо определить правовую природу предмета данных договорных отношений в контексте соотношения норм гражданского права и норм жилищного права. Следует проанализировать установленный порядок и способ расчета снижения оплаты за жилищные услуги по договору посредством рассмотрения состава общего имущества МКД, состава жилищных услуг, юридических возможностей определения и доказывания фактов нарушений оказания жилищных услуг в их содержательном и временном плане.

Результаты

Потребитель жилищных услуг имеет право на осуществление снижения оплаты по договору. Однако имеющиеся на данный момент правовые нормы о порядке и способе произведения указанного перерасчета являются неработоспособными.

Установленный порядок и способ расчета снижения оплаты за жилищные услуги не позволяют на практике реализовать данное право потребителя в силу затруднительности установления данных для расчета. Также это связано с тем, что фактически для потребителя весьма проблематично осуществить односторонний перерасчет в условиях уклонения исполнителя жилищных услуг от совершения необходимых действий фактического и юридического порядка по подтверждению имеющихся фактов ненадлежащего оказания жилищных услуг. Такое положение в праве создает условия для злоупотреблений со стороны управляющей организации в виде уклонения от надлежащего исполнения своих обязанностей.

А для потребителей-граждан, как следствие, на деле отсутствует возможность применить и меры гражданско-правовой ответственности исполнителя перед потребителем, предусмотренные нормами Закона РФ «О защите прав потребителей» при выявлении нарушений оказания жилищных услуг. В итоге, в условиях наличия необходимых правовых норм фактически имеет место сужение гарантий имущественных прав потребителей-граждан в сфере жилищных услуг в сравнении с остальными сферами реализации товаров, работ и услуг потребителям.

Поскольку с учетом специфики исполнения обязанностей по оказанию жилищных услуг проблематично применение формулы, закрепленной в постановлении Правительства (ПП) РФ № 491 [3], следует установить меру гражданско-правовой ответственности управляющей организации иным способом. При определении данного способа следует ориентироваться на осуществление перерасчета оплаты по итогам завершившегося календарного года исполнения управляющей организацией своих обязанностей с возвратом излишне уплаченных денежных средств и уплатой неустойки.

Обсуждение

Договорные отношения по оказанию жилищных услуг

Общественные отношения, складывающиеся по поводу бремени содержания общего имущества в МКД, являются особой сферой правового регулирования. Правовая природа данных отношений имеет гражданско-правовой характер, поскольку речь идет об имуществе и реализации прав и обязанностей собственников и иных правообладателей данного имущества (*далее* – собственники) как в рамках статики (вещное право), так и в рамках динамики гражданских правоотношений (обязательственное право). При этом Жилищный кодекс Российской Федерации (*далее* – ЖК РФ) определяет механизмы, обеспечивающие и способствующие как гарантированности имущественных прав собственников помещений в МКД, так и исполнению ими обязанностей по содержанию общего имущества МКД (гражданские правоотношения). Содержание общего имущества в МКД в надлежащем состоянии необходимо для его сохранности и работоспособности (ч. 1 и ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ) (гражданские и жилищные правоотношения), что определяет благоприятные условия для проживания граждан (назначение жилищного права).

Для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД собственниками привлекаются подрядные организации (п. 1-2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) или управляющая организация (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) с учетом выбранного собственниками способа управления МКД. Наиболее распространенной формой управления МКД является привлечение собственниками помещений в МКД или товариществом собственников жилья (*далее* – ТСЖ) управляющей организации как профессионального участника рынка жилищно-коммунальных услуг. Отношения между собственниками помещений (ТСЖ) и управляющей организацией оформляются договором управления МКД. Данный договор закреплен в ЖК РФ, но не поименован в ГК РФ. В отношении договора управления МКД применяются положения ГК РФ с учетом специальных правовых норм, предусмотренных в ЖК РФ. При этом важно понимать, что данный договор является именно гражданско-правовым договором со всеми вытекающими из этого следствиями правового регулирования и договорного сопровождения.

Предметом договора управления МКД является, в том числе, осуществление содержания и текущего ремонта общего имущества МКД, что охватывается общим понятием «жилищные услуги». Состав жилищных услуг зависит: от состава общего имущества МКД; степени и характера изнашивания общего имущества МКД; утвержденного собственниками перечня работ и услуг, которые они готовы оплачивать по установленным управляющей организацией тарифам и др. (ч. 1.1 и ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ, ПП РФ №491 [3]):

– уборка прилегающей территории (подметание прилегающей территории в летний период; уборка мусора с газонов; сдвигание и подметание снега в зимний период; удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью; удаление сосулек с крыши);

- содержание помещений общего имущества (дератизация помещений общего имущества, дезинсекция помещений общего имущества);
- проведение технических осмотров и мелкий ремонт (проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в системах водопровода и канализации, теплоснабжения (за исключением приборов учета); прочистка канализационного лежачка);
- подготовка МКД к сезонной эксплуатации (консервация систем центрального отопления; регулировка, испытание, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий; частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций; укрепление и частичный ремонт входных дверей и окон на лестничных клетках); обслуживание систем вентиляции (проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления; прочистка дымовентиляционных каналов);
- аварийное обслуживание (устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях);
- техническое обслуживание узла учета тепловой энергии; ремонт узла учета тепловой энергии и др. (далее – Перечень).

Нарушения в оказании жилищных услуг способны причинить вред жизни и здоровью граждан, а также имущественный вред. Так, неправильное содержание подвала (нарушения в отношении содержания и текущего ремонта отмостки, теплоизоляции труб, продухов, дымовентиляционных каналов) способно причинить следующий ущерб. Повышенная влажность и конденсат в подвале в условиях плохой вентиляции приводят к образованию и распространению коррозии на металлических трубах и деревянных элементах постройки, а также плесени, гнили, высолов на полу, стенах, потолке. В таких условиях уменьшается срок эксплуатации общего имущества (стены, фундамент, трубы). В результате отсутствия необходимой вентиляции накапливаются газы (радон, метан). Радон выделяется из почвы и является радиоактивным газом, способен причинить серьезный вред здоровью. Определенная концентрация метана создает условия для взрыва.

Особо ощутимы для граждан следующие нарушения в жилищных услугах: антисанитарное состояние лестниц и подвалов, плохое состояние крыш и потолков, прогнившие водопроводные и канализационные трубы [4, с. 22] и др.

Таким образом, нарушения в оказании жилищных услуг способны привести к серьезным последствиям имущественного и неимущественного характера. Жилое помещение обеспечивает место проживания, получение соответствующих коммунальных благ. Наличие благоприятных условий для проживания – это право каждого гражданина, это условие его качества жизни, развития, реализации себя в личной, семейной и профессиональной сферах. Имеющиеся в МКД нежилые помещения используются для предпринимательских и иных целей, а потому обеспечивают получение дохода для соответствующих лиц. Для обеспечения сохранности и работоспособ-

ности общего имущества (его функциональности), а также обеспечения качества жизни в МКД необходимо обеспечивать надлежащее оказание жилищных услуг.

Собственники помещений осуществляют оплату жилищных услуг ежемесячно на основании платежных документов, выставляемых управляющей организацией. Соответственно, в случае установления фактов нарушений (некачественное оказание услуг (работ), их неосуществление) потребитель имеет право на снижение оплаты. При этом здесь нет необходимости доказывать факты причинения ущерба. Взимание управляющей организацией оплаты за жилищные услуги при неосуществлении жилищных услуг влечет неосновательное обогащение на стороне управляющей организации (гл. 60 ГК РФ).

Соответственно, рассмотрим, каким образом в праве закрепляется возможность для потребителей жилищных услуг произвести снижение оплаты при нарушении исполнителем своих обязательств по оказанию услуг надлежащего качества.

Правовое закрепление права потребителя жилищных услуг на снижение оплаты по договору и механизм его реализации

Право потребителя жилищных услуг на снижение оплаты по договору в ЖК РФ прямо не зафиксировано, но однозначно вытекает из совокупного толкования норм гражданского законодательства и его положений о договоре подряда (п. 1 ст. 723 ГК РФ) и о защите прав потребителей (ст. ст. 28, 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). Само право на снижение оплаты прямо зафиксировано и урегулировано ПП РФ № 491 с субсидиарным применением ПП РФ № 354 [1]. ПП РФ № 491 определяет жилищные услуги, а ПП РФ № 354 – коммунальные услуги.

Постановление Правительства РФ № 491 устанавливает «Правила 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». Исходя из данной формулировки, жилищные услуги признаются оказанные как некачественные в двух случаях или их совокупности: во-первых, при ненадлежащем качестве собственно самих жилищных услуг (содержание и текущий ремонт общего имущества МКД); во-вторых, при наличии перерывов, превышающих установленную продолжительность. Для осуществления перерасчета оплаты необходимо применить формулу, закрепленную в п. 10 ПП РФ № 491. Здесь расчет снижения оплаты (размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей)) рассчитывается через следующие компоненты:

- стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);
- число календарных дней в месяце;
- число полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы устанавливается в Перечне работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Данный Перечень является приложением к договору управления МКД, в котором определяется состав жилищных услуг, периодичность осуществления (раз в год; два раза в год; по необходимости; раз в год и(или) по необходимости и т.п.), а также тариф за отдельные услуги и работы. В совокупности данных тарифов определяется общий тариф, по которому и осуществляются начисления в квитанции и иных документах (для собственников нежилых помещений) по оплате жилищно-коммунальных услуг. Количество календарных дней, в течение которых имело место нарушение, определяется согласно акту, в котором фиксируется начало (дата) нарушения. Завершение периода нарушения определяется датой устранения нарушения.

Положения об указанном акте содержатся в ПП РФ № 491. Согласно п. 15 ПП РФ № 491 факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ (*далее* – Акт). Указанный Акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. Акт составляется по правилам, установленным ПП РФ № 354 (п. 16 ПП РФ № 491). Данные правила сводятся к следующему:

- потребитель уведомляет исполнителя о факте нарушения (п. 105 ПП РФ №354);
- исполнитель регистрирует данное сообщение (п. 106 ПП РФ № 354);
- исполнитель согласовывает с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества услуги; время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении (п. 108 ПП РФ № 354);
- по окончании проверки составляется акт проверки (п. 109 ПП РФ № 354);
- в случае непроведения исполнителем проверки в срок потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых услуг в отсутствие исполнителя, который подписывают не менее двух потребителей, председатель совета МКД, в котором не созданы ТСЖ или кооператив, председателем ТСЖ или кооператива, если управление МКД осуществляется ТСЖ или кооперативом (п. 110(1) ПП РФ № 354).

Проблемы осуществления расчета снижения оплаты за жилищные услуги

Рассмотрим возможность определения даты начала нарушения и окончания нарушения в целях проведения расчетов снижения оплаты за жилищные услуги по установленной формуле (п. 10 ПП РФ № 491).

Предположим, имеет место нарушение оказания жилищной услуги по уборке снега. Согласно перечню жилищных услуг к договору управления, уборка снега в сезон должна осуществляться ежедневно. Фактически же уборка осуществляется раз в месяц. Выпадает снег, накапливается, уплотняется, тает, снова выпадает, дорожки протаптываются жильцами и иными

лицами при передвижении. В конце месяца управляющая организация осуществляет уборку снега (если к этому дню его визуально есть необходимость убрать) и составляет акт об уборке территории. Соответственно, возникает вопрос, с какого дня считать управляющую организацию не исполняющей обязанности по уборке территории, как определить период неисполнения? Если управляющая организация не составляет Акт, то возникает гражданско-правовой спор. Но как тогда потребителям доказывать факты некачественного оказания данной жилищной услуги? Составленный без участия исполнителя Акт не будет иметь для суда заранее установленной силы. Исполнитель также предоставит акт об уборке. А суд решает вопрос о праве, при этом назначение судебной экспертизы здесь бессмысленно. Фотографии, которые могут предоставить суду потребители о невыполнении уборки снега не позволят суду судить о нарушениях, потому что управляющая организация может пояснить, что уборка была осуществлена, а снег, зафиксированный фотосъемкой, напал примерно за пару часов, но уборка согласно перечню осуществляется раз в день, а не многократно в день. Аналогично потребителям сложно будет доказать факты неисполнения обязанностей по уборке и в иные сезоны года.

Предположим, имеет место нарушение оказания жилищной услуги по проведению технических осмотров и мелкого ремонта. Например, в подвале МКД, построенного еще в советский период, периодически происходит порыв трубы отопления. Собственники делают вывод о том, что если бы управляющая организация проводила бы в подвале периодические осмотры и по их итогам текущий ремонт, аварийных ситуаций с заливом подвального помещения и приостановкой подачи отопления в МКД не происходило бы. Но доказать факты непроведения периодических осмотров невозможно, поскольку это именно осмотры. А установить причинно-следственную связь между неосуществлением текущего ремонта и возникновением аварийной ситуации здесь также крайне проблематично.

В отношении дератизации и дезинсекции, в Перечне, например, установлено оказание данной услуги раз в год или по мере необходимости. Такая формулировка не позволяет определить ни начало, ни окончание нарушения оказания жилищной услуги, а оплата со всех собственников взимается ежемесячно в течение всего календарного года.

Такие рассуждения можно продолжать в отношении и иных жилищных услуг. В рамках судебной экспертизы нет возможности получить подтверждение фактов неуборки (если только не установить видеокамеры и обеспечить просмотр видеозаписи в судебном заседании в отношении всего времени); эксперт не ответит, с какого времени началось нарушение обязанности, например, по неосуществлению частичного восстановления нарушенной теплоизоляции труб в подвале; не ответит, с какого времени не осуществляется прочистка канализационного лежачка; и осуществлялась ли дератизация и дезинсекция.

Нет возможности, например, определить, кто несет ответственность за наличие плесени и высолов в подвальном помещении, потому что они могут возникнуть по разным причинам: отсутствия вертикальной гидроизоляции цоколя здания (капитальный ремонт – обязанность собственников); отсутствия продухов в соответствующих помещениях подвала (те-

кущий ремонт – но обязанность собственников, поскольку дорогостоящие работы и требуется проведение проектных работ); наличия местами трещин в отмостке (горизонтальная гидроизоляция) (обязанность управляющей организацией); прорастание кустарников с муниципальной земли в землю, прилегающую к цоколю МКД, из-за чего разрушается отмостка (ответственность органов местного самоуправления); просачивание воды в подвал по причине наличия ямы, оставленной после ремонтных работ ресурсоснабжающей организацией (ответственность ресурсоснабжающей организации).

Также имеют место сложности с оценкой необходимости и времени проведения текущего ремонта (ремонт отдельными местами, окраска цоколей; ремонт отдельными местами отмостки; ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен; частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд и т.п.). Если ремонт определяется как текущий, то есть может быть осуществлен в текущем месяце или в следующем месяце или через пару месяцев, тогда каким образом определить дату начала нарушения исполнителя? – это не представляется возможным.

Усложняется реализация данного права и тем, что в гражданском и жилищном законодательстве нет четкого ответа о правовой природе данного договора в контексте применения положений об исполнении по требованию (ст. 429.4 ГК РФ). Например, требуется осуществить частичный ремонт площадок при входе в подъезд. Возникает вопрос, должна ли это делать управляющая организация по своей инициативе или только при поступлении соответствующей заявки от собственника(-ов) помещений в данном МКД. Положение п. 18 ПП РФ № 491 закрепляет, что «текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов». На практике управляющие организации ведут обособленный учет денежных средств, поступающих от собственников на текущий ремонт; при наличии указанного решения организуют и проводят данный ремонт. Но тогда возникает вопрос, для чего управляющие организации в Перечне определяют конкретный состав работ по текущему ремонту? И как разграничить виды ремонта при определении обязанностей управляющей организации применительно к осуществлению снижения оплаты за невыполнение жилищных услуг: текущий ремонт, который управляющая организация обязана осуществлять по собственной инициативе; текущий ремонт, который управляющая организация обязана осуществлять по инициативе собственников, в пределах установленного ежемесячного тарифа; текущий ремонт, который собственники осуществляют за дополнительные денежные взносы, привлекая самостоятельно подрядные организации или обращаясь за содействием к управляющей организации?

Данные неопределенности действуют в интересах управляющей организации и не позволяют определить начальную и конечную дату для осуществления перерасчета.

В итоге, при нежелании исполнителя фиксировать факты нарушений посредством составления им Акта в свою пользу или при уклонении от проведения осмотра и составления по его итогам Акта, – потребителю не представляется возможным, во-первых, доказать факты нарушений, во-вторых, определить дату начала и окончания нарушения.

Указанные правовые и фактические препятствия в доказывании и в расчетах позволяют управляющей организации уклоняться от исполнения своих обязанностей и иметь на своей стороне неосновательное обогащение, поскольку собственники ежемесячно платят управляющей организации по согласованному тарифу на основании квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг соответствующие суммы денежных средств.

Проблема корректности применения формулы для расчета снижения оплаты за жилищные услуги

Формула для снижения оплаты за нарушения в оказании жилищных услуг определена п. 10 ПП РФ № 491 именно для жилищных услуг. При этом правила по составлению Акта применяются из ПП РФ № 354. Расчет снижения оплаты за коммунальные услуги аналогичен по способу, установленному для жилищных услуг, но формула не прописывается. А именно, подлежит установлению начало и окончание нарушения, учитываются тариф, количество дней, в которых имело место нарушение, с учетом того, что оплата выставляется ежемесячно. Сравним возможность применения установленного способа расчета снижения оплаты в отношении коммунальных и жилищных услуг.

Понятие жилищные услуги является собирательным по отношению к работам и услугам, в совокупности обеспечивающим сохранность и работоспособность общего имущества МКД. Коммунальные услуги – это «осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса...» (п. 1 ПП РФ № 354). Коммунальные ресурсы – это «холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды ...» (п. 1 ПП РФ № 354). Коммунальный ресурс является товаром, специфика которого определяется особыми способами поставки и потребления. Но, в любом случае, это товар. Следовательно, его приобретение и сами договорные отношения регулируются помимо специальных положений (ПП РФ № 354), также и положениями ГК РФ о купле-продаже (энергоснабжении).

Анализ ПП РФ № 354 позволяет выделить следующие характеристики коммунальных услуг, позволяющих применять формулу для снижения оплаты при поставке коммунального ресурса ненадлежащего качества или с перерывами:

- 1) подача коммунального ресурса осуществляется круглосуточно и непрерывно;
- 2) нормативно установлены тарифы;
- 3) оплата устанавливается к каждому коммунальному ресурсу, а не их совокупности;
- 4) объем потребленного коммунального ресурса определяется по счетчику или нормативам;

5) нормативно установлены показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг;

6) факт некачественной коммунальной услуги или поставки коммунальной услуги определяется приборами учета и иными специальными техническими способами, позволяющими фиксировать: начало и окончание перерыва поставки коммунального ресурса; нормативные характеристики коммунального ресурса и их отклонения от нормы; объем (количество) поставленного коммунального ресурса;

7) прекращение поставки коммунального ресурса или снижение его качества для потребителя становится очевидным сразу, что позволяет ему своевременно отреагировать посредством уведомления о данных фактах исполнителя;

8) потребитель заинтересован в качественном коммунальном ресурсе и его круглосуточной подаче, что определяет инициативность в фиксации фактов нарушений.

Сопоставим последовательно данные характеристики коммунальных услуг с характеристиками жилищных услуг:

1) жилищные услуги в своей совокупности оказываются круглосуточно (с учетом того, что в их состав входит, в том числе, аварийное обслуживание), но в отношении каждой отдельно взятой жилищной услуги в Перечне устанавливается особая периодичность (ежедневно, раз в год и т.п. и(или) по мере необходимости);

2) тариф определяется по соглашению между собственниками (ТСЖ) и управляющей организацией при заключении договора управления МКД, при этом управляющие организации ежегодно осуществляют его индексацию;

3) оплата взимается за всю совокупность жилищных услуг, закрепленных в Перечне, а не за отдельные жилищные услуги;

4) объем (состав, периодичность, качество) объективно сложны к анализу в течение дня, месяца; фактически имеется возможность проверки соответствия только за календарный год;

5) показатели качества жилищных услуг не установлены; на практике применяется критерий удовлетворительно/неудовлетворительно (например, в отношении уборки, состояния входных групп и т.д.); не установлены предельные сроки неоказания жилищных услуг и иных нарушений оказания жилищных услуг;

6) фиксация и доказательство неосуществления или некачественного осуществления жилищных услуг возможна следующими способами: комиссионный акт собственников и незаинтересованных лиц; фотосъемка, видеосъемка; протокол участкового; судебная и иная экспертиза; акты самого исполнителя (например, акт комиссионного обследования залития);

7) неоказание отдельных жилищных услуг или их несвоевременное оказание не является очевидным для потребителя, и может длиться днями, месяцами, годами (например, необходимость частичного восстановления теплоизоляции труб холодного водоснабжения может иметь место на протяжении десяти лет и более);

8) собственники в большинстве случаев инертно ведут себя при установлении фактов нарушений оказания жилищной услуги (растет поросль на козырьках подъездов, мусор на отмостке, загаженный канализационный лежак, отсутствие ремонта теплоизоляции труб и т.п.); своевременное реагирование имеет место в большинстве случаев лишь по отношению к аварийным ситуациям.

Анализ представленных характеристик коммунальной услуги позволяет судить о бесспорной и безпроблемной возможности применения установленного способа расчета для снижения оплаты. По сути, это определяется тем, что речь идет о потреблении товара, который имеет четкие характеристики и должен поставляться круглосуточно и непрерывно. Анализ характеристик жилищных услуг в совокупности с ранее представленными доводами в отношении проблематичности установления начала и окончания нарушения свидетельствует о невозможности применения установленной формулы для снижения оплаты.

Судебная защита права на снижение оплаты по договору

Согласно ПП РФ № 491 в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель имеет право на снижение оплаты. ПП РФ № 491 и ПП РФ № 354 устанавливается при наличии указанных обстоятельств определенный порядок взаимодействия потребителя и исполнителя, а также указывается на необходимость составления Акта (ПП РФ №491, ПП РФ №354). Данные этого акта с учетом п. 6 ПП РФ № 491 позволяют применить для расчета размера снижения оплаты формулу, установленную п. 10 ПП РФ № 491. Наличие двустороннего Акта о нарушениях свидетельствует об отсутствии гражданско-правового спора между исполнителем и потребителем жилищных услуг в отношении конкретных фактов нарушений в оказании жилищных услуг. Составленный собственником(-ами) односторонний Акт без участия исполнителя (п. 110(1) ПП РФ № 354) будет носить спорный характер, поскольку не имеет признаков соглашения между сторонами договора, в отношении которого фиксируется ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

В отсутствие двустороннего акта о нарушениях (отсутствие акта или наличие акта, составленного потребителем(-ями) в одностороннем порядке) имеет место гражданско-правовой спор относительно наличия фактов нарушений исполнителем обязательств по договору, даты начала и окончания нарушения.

Также имеются проблемы по составлению акта без участия исполнителя. Важно обратить внимание на то, что на нормативном уровне форма данного Акта не установлена. В таких условиях потребителю(-ям) составить данный акт правильно, с тем, чтобы он в дальнейшем был принят судом, проблематично. Кроме того, исполнитель (управляющая организация; сотрудники подрядной организации, которых привлекает управляющая организация) является одновременно и специалистом – лицом, обладающим специальными познаниями в разграничении общего имущества МКД

и индивидуальной собственности собственников помещений в МКД; наименовании жилищных услуг; определении о нарушении каких именно жилищных услуг идет речь в конкретном случае с учетом формулировок жилищных услуг, зафиксированных в Перечне; определении наименования общего имущества (например, продухи или дымовентиляционные каналы, фасад или цоколь, вертикальная или горизонтальная гидроизоляция и т.п.); описании последствий нарушений (например, локализация и размеры следов заливания) и т.п. Поэтому Акт, составленный с участием исполнителя, будет заведомо юридически корректным и информативным. При этом Акт, составляемый потребителями, в виду отсутствия специальных познаний, может содержать искажение фактов (неправильно назвали вид общего имущества МКД, неправильно определили вид жилищной услуги и т.п.), и потому имеется большая вероятность его оспаривания исполнителем в суде.

Таким образом, юридически потребитель жилищной услуги имеет право на снижение оплаты и на судебную защиту, но фактически реализовать данное право представляется крайне сложным. Это связано с неэффективностью установленного нормативно способа расчета снижения оплаты и фактической ограниченности потребителя в представлении доказательств как в отношении самих нарушений, так и в отношении дат начала и окончания данных нарушений.

Если имеет место нарушение прав граждан-потребителей, то бремя доказывания надлежащего и своевременного оказания жилищных услуг возлагается на управляющую организацию (п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 [2]). Представляется вполне очевидным, что у управляющей организации, как стороне, заинтересованной в исходе дела, есть возможность предоставить все необходимые документы в подтверждение качества жилищных услуг – акты осмотра, подписанные ею и ее партнером – подрядной организацией (так называемые ЖЭКи и иные подрядные организации, которые управляющая организация привлекает для исполнения обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на основании договора); отчетность по управлению МКД, которую сама управляющая организации и составляет; акты о надлежащем исполнении подрядными организациями своих обязательств по договору и т.д. В противовес этому, потребитель, как то раскрыто выше, ограничен в средствах доказывания.

Если потребителем жилищных услуг является субъект предпринимательской деятельности, например, если речь идет об использовании нежилого помещения в предпринимательских целях, то бремя доказывания возлагается на самого данного потребителя, что существенно снижает успешность убеждения суда в неосуществлении управляющей организации своих обязанностей.

Взгляд на проблему со стороны управляющей организации

По договору управляющая организация берет на себя обязательства осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Данные обязательства находят свое денежное выражение в себестоимости

данных работ и услуг для управляющей организации. Такую себестоимость представляется возможным рассчитать применительно к календарному году, поскольку, во-первых, периодичность оказания услуг различная, во-вторых, оказание отдельных услуг определяется соответствующим сезоном года (например, мероприятия по обеспечению отопительного сезона). Соответственно, объем и состав жилищных услуг в разных месяцах будут различными, а потому и размеры трат управляющей организации на конкретный МКД в разных месяцах заведомо будут различными. Необходимость выполнения отдельных жилищных услуг в конкретном месяце и возможность переноса отдельных жилищных услуг на другие месяцы в условиях наличия определенного состава жилищных услуг, оказываемых ежемесячно, позволяют управляющей организации планировать свои расходы по исполнению договора в отношении конкретного МКД и обеспечивать их определенную равномерность с учетом поступающего от собственников финансирования по ежемесячным документам на оплату жилищно-коммунальных услуг. Поэтому, неосуществление, например, конкретного вида текущего ремонта, входящего в объем обязательств управляющей организации, может быть связан с ее существенными затратами в отношении «сезонных» жилищных услуг. В условиях отсутствия явного риска причинения вреда общему имуществу МКД в результате «переноса» отдельных жилищных услуг на более позднюю дату, данные действия управляющей организации можно расценивать как допустимые. Тем более, иначе может иметь место ситуация кредитования собственников помещения управляющей организацией, то есть когда денежные средства от них поступили в меньшем объеме, чем тратится управляющей организацией в конкретном месяце с учетом состоявшихся трат управляющей организации на МКД за предшествующие месяцы. Наличие элементов кредитования для конструкции возмездного оказания жилищных услуг не предполагается. Поэтому с учетом совокупности фактических обстоятельств выполнение конкретного текущего ремонта не в данном месяце, а в ином, может быть обоснованным и правомерным поведением со стороны управляющей организации.

Следовательно, реализация потребителем права на перерасчет не по итогам календарного года, а за иные периоды, может определить сложность для него в доказывании фактов нарушений в оказании жилищных услуг.

Заключение

Следует согласиться с наличием специальных норм о перерасчете в отношении жилищных услуг именно в нормах жилищного права, а не гражданском законодательстве. Наличие указанных положений в жилищном законодательстве обеспечивает целостность правового регулирования специфичной однородной группы общественных отношений (сфера жилищно-коммунальных услуг), в то время как Гражданский кодекс РФ ориентирован на регулирование имущественных и обязательственных отношений в целом. Вместе с тем в отношении данного права необходимо по-

нимать, что оно имеет гражданско-правовую (имущественную) природу и не выводится из специфики жилищной сферы правового регулирования. Поэтому реализация данного права должна гарантироваться гражданским правом, а конкретизироваться в своем исполнении положениями жилищного права.

Проведенный анализ положений правовых норм гражданского и жилищного права свидетельствует о том, что правовые нормы, в своих формулировках как они представлены сейчас, фактически не позволяют потребителям реализовать свое право на снижение оплаты по договору на основании нарушений в оказании жилищных услуг. Поэтому необходимо внесение изменений в нормативные правовые акты, относящиеся к регулированию жилищной сферы, с тем чтобы обеспечить возможность осуществления потребителем жилищных услуг права на снижение оплаты по договору как участника гражданско-правовых отношений.

Список литературы

1. **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»): постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 28.12.2021) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

2. **О рассмотрении** судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 // Российская газета. № 156. 11.07.2012.

3. **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: постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

4. **Прокофьева Е. Н.** Качество жилищных условий и стоимость жилищно-коммунальных услуг как индикаторы проблем жилищно-коммунального хозяйства и уровня жизни населения // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2018. № 4. С. 20 – 24.

References

1. *Sobraniye zakonodatel'stva* RF. 2011. No. 22. St. 3168. [Collection of legislation of the Russian Federation. 2011. No. 22. Art. 3168] (In Russ.).

2. *Rossiyskaya gazeta*. No. 156. 11.07.2012. (In Russ.).

3. *Sobraniye zakonodatel'stva* RF. 2006. No. 34. St. 3680. [Collection of legislation of the Russian Federation. 2006. No. 34. Art. 3680] (In Russ.).

4. **Prokof'yeva Ye.N.** [The quality of housing conditions and the cost of housing and communal services as indicators of the problems of housing and communal services and the standard of living of the population], *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika i upravleniye* [Bulletin of the Voronezh State University. Series: Economics and Management], 2018, no. 4, pp. 20-24. (In Russ.).

Empathy and Morality in Law in the Context of Knowledge about Mirror Neurons

I. A. Kalinina, *Cand. Sci. (Law)*, Associate Professor,
Department of Civil law and Process,
Tambov State Technical University, Tambov Russia;
ia-kalinina@mail.ru

The article evaluates the importance of achievements in the field of brain research, and most importantly – in relation to the system of mirror neurons, to assess the adequacy of the universally recognized doctrine of the rights and freedoms of the individual. The analysis of the need to comprehend the ideas about the autonomy of the will in the context of the adoption of the biological foundations of empathy and morality is carried out.

The value of the concept of mirror neurons for the right is determined not in the statement of a biological program for automatic copying of the behavior of other people, but in the attention and scientific justification of the biological relevance of a person in social communications and in self-identification in the legal, political, cultural, public and personal spheres. The conclusion is formulated that modern achievements in the field of brain biology will determine the revision of legal regulation in certain industry areas, but the general doctrine of human rights and freedoms, personal autonomy, and the highest human value should be further developed and strengthened based on the ideas of humanism and patriotism (social identity).

Keywords: biology; mirror neurons; empathy; morality; freedom; will; society; law; humanism.

© И. А. Калинина, 2022

Статья поступила в редакцию 25.02.2022

При цитировании использовать:

Калинина И. А. Гражданско-правовой анализ права на снижение оплаты за жилищные услуги по договору // *Право: история и современность*. 2022. Т. 6, № 1. С. 83 – 97. doi: 10.17277/pravo.2022.01.pp.083-097