

Marija Daņiļeviča, Mag.iur., doktorante
Baltijas Starptautiskā akadēmija
Latvija

Tiesībattiecību tiesiskā daba, kas veidojas starp dzīvojāmo māju pārvaldnieku un komunālpakalpojumu piegādātājiem

Anotācija. Mūsdienu Latvijas likumdošana, neskatoties uz vairāk nekā divdesmit gadu pastāvošu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas procesa regulēšanu, joprojām atrodas attīstības stadijā, kas pamato arī dažas nepilnības likumdošanā, kas saistītas ar daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas procesu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā dzīvojamās mājas īpašnieks ir pārvaldīšanas subjekts (dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu mājā) – primārais subjekts, ar majas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) iesaistītājas pārvaldīšanas procesā personas - starpsubjekti. Vairākos gadījumos starpsubjekts - pārvaldnieks piesaista citus starpsubjektus – pakalpojumu piegādātājus.

Šis raksts izpētē tiesībattiecību tiesisko dabu, kas veidojas starp dzīvojāmo māju pārvaldnieku un pakalpojumu sniedzējiem Latvijas Republikā.

Raksta mērķis ir veikt tiesībattiecību starp pārvaldnieku un komunālpakalpojumu sniedzēju tiesiskās dabas analīzi, lai turpinātu uzlabot Latvijas Republikas likumdošanu šajā jomā.

Atslēgas vārdi. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, dzīvokļa īpašnieks, pārvaldīšanas subjekts, dzīvojamo māju pārvaldīšana, dzīvojamās pārvaldnieks.

Maria Danilevich, Mag.iur., doctoral student
Baltic International Academy
Latvia

Legal nature of the jural relations between residential houses administrators and services providers

Abstract. Modern Latvian legislation, despite more than twenty years of experience in process of regulation of residential houses administration, is still in the making. This also causes a number of gaps in legislation related to the residential houses administration process. In the residential houses administration process, the owner of a residential house (apartment owners in a residential house) is the subject of administration - the primary subject, the persons attracted by the owner of the residential house (apartment owners) for residential houses administration are the mediated subjects. In a number of cases, the mediated subject - the administrator of the residential house on behalf of the owners, attracts other mediated subjects - providers of public services. This article studies the legal nature of legal relations between the administrator of a residential house and public service providers in the Republic of Latvia. The purpose of the study is the analysis of the legal nature of the legal relations between the residential house administrator and service providers with the goal of further improvement of the legislation of the Republic of Latvia in this field

Key words. Law on Administration of Residential Houses, residential houses owner, the subject of administration, residential house administration, administrator

Мария Данилевич, Mag.iur., докторант
Балтийская Международная Академия
Латвия

Правовая природа правоотношений между управляющим жилым домом и поставщиками услуг

Аннотация. Современное латвийское законодательство, несмотря на более чем двадцатилетнее регулирование процесса управления многоквартирным домом все еще находится в стадии становления, что обуславливает и ряд пробелов в законодательстве, связанных с управлением многоквартирными домами. При управлении жилым домом, субъектом управления являются собственники жилого дома (квартирные собственники в многоквартирном доме) как первичный субъект; лица, привлеченные собственником дома (квартирными собственниками), для управления домом как опосредованный субъект. В ряде случаев, опосредованный субъект -

управляющий от имени собственников, привлекает других опосредованных субъектов – поставщиков коммунальных услуг. Данная статья исследует правовую природу правоотношений складывающихся между управляющим жилым домом и поставщиками услуг в Латвийской Республике. Целью статьи является анализ правовой природы правоотношений складывающихся между управляющим жилым домом и поставщиками для дальнейшего усовершенствования законодательства Латвийской Республики в данной сфере.

Ключевые слова. Закон об управлении жилыми домами, квартирный собственник, субъект управления, управление жилыми домами, управляющий.

Проблематика исследуемой темы и ее актуальность. Современное латвийское законодательство, несмотря на более чем двадцатилетнее регулирование процесса управления многоквартирным домом, все еще находится в стадии становления, что обуславливает и ряд пробелов в законодательстве, связанных с управлением многоквартирными домами.

Управление жилым домом предполагает любые действия по отношению к объекту управления, направленные на достижение целей, сформулированных собственником жилого дома. Таким образом, в управлении жилищным домом участвуют непосредственно собственник жилого дома, управляющая организация и подрядные (в т.ч. и коммунальные) организации.

Среди объектов недвижимости жилой дом выделяется, прежде всего, своей социальной значимостью. И с этим связаны более жесткие требования к состоянию жилого дома, к предоставлению коммунальных услуг и к обеспечению безопасности проживания.

По мнению Ю.С. Харитоновой “Управление в гражданском праве представляет собой функцию, которая основывается на господстве управляющего над лицом или имуществом. Это господство (власть) порождает отношения в определенных рамках, на основании которых субъекты гражданских прав добровольно или по принуждению признают верховенство воли других субъектов, а также целевых, нормативных и ценностных установлений, и в соответствии с их требованиями совершают те или иные поступки и действия. Управление как функция реализуется путем ведения систематической, целенаправленной деятельности собственника или уполномоченных им лиц по сохранению и эффективному использованию имущества. Управление в гражданском праве представляет собой осуществление организационных функций, обеспечивающих достижение поставленных целей. В отличие от управления в частном праве как явления, управленческая, деятельность как его элемент представляет собой полномочие специфического органа организации, которая обеспечивает направление деятельности всех без исключения элементов организации, удерживает в допустимых пределах отклонение отдельных частей и организаций в целом от поставленных целей” [1].

Цель исследования. Анализ правовой природы правоотношений складывающихся между управляющим жилым домом и поставщиками для дальнейшего усовершенствования законодательства Латвийской Республики в данной сфере. При управлении жилым домом, субъектом управления являются собственник жилого дома (квартирные собственники в многоквартирном доме) - первичный субъект, лица, привлеченные собственником дома (квартирными собственниками), для управления домом - опосредованный субъект. В ряде случаев, опосредованный субъект - управляющий от имени собственников, привлекает других опосредованных субъектов – поставщиков коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом, в котором жилые и нежилые помещения принадлежат нескольким собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, которые согласует установленное законом большинство. Квартирные собственники сами могут вырабатывать эти условия или делегировать свои права по их формированию управомоченному ими лицу, в том

числе и управляющему, которое и будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими.

Организации, обеспечивающие процесс управления жилым домом и предоставления коммунальных услуг, являются, как правило, самостоятельными хозяйствующими субъектами – юридическими лицами. Данные организации могут иметь различную организационно - правовую форму и форму собственности.

Управление многоквартирным домом предназначено для решения следующих задач:

- 1) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и его использования;
- 2) предоставление коммунальных услуг, лицам проживающим в многоквартирном доме.

В Латвии подавляющая часть населения проживает в многоквартирных домах. Именно поэтому основной единицей, потребляющей услуги, является жилой дом в целом – совокупность всех собственников квартир, а не отдельный собственник квартиры. Это совершенно очевидно, если речь идет, например, о ремонте и содержании жилого дома. Если же мы говорим о коммунальных услугах, как например, потребление воды или отопление, то может показаться, что при установке индивидуальных счетчиков, либо заключении индивидуальных договоров с поставщиками коммунальных услуг, в роли потребителя может выступать и отдельный собственник квартиры. Однако это справедливо только для текущего потребления (и то не в полной мере, поскольку есть и общее потребление дома).

В статье 17.² «Закона об управлении жилыми домами» [2] предусмотрено, что договор об обеспечении необходимой для содержания жилого дома услуги заключают собственник жилого дома и поставщик соответствующей услуги. В свою очередь сособственники жилого дома или собственники квартир в жилом доме, согласно принятому решению собственников уполномачивают одно лицо, которое может быть также управляющим, заключить договор об оказании услуги. Уполномоченное лицо заключает договор об оказании услуги от имени всех собственников квартир. Статья 17.³ «Закона об управлении жилыми домами» вменяет в обязанность поставщику услуги заключить договор об оказании услуги и обеспечить возможность собственнику жилого дома рассчитаться за услугу:

1) самостоятельно, производя поставщику услуги прямые платежи. Наличие прямых платежей не отменяет действие заключенного уполномоченным лицом от имени всех собственников квартир договора об оказании услуги. В результате каждому квартирному собственнику выставляется индивидуальный счет. Также должно быть принято решение о порядке учета потребления услуги для общих нужд дома. Это подтверждает приведенное выше утверждение, что основной единицей, потребляющей услуги, является жилой дом в целом – совокупность всех собственников квартир, а не отдельный собственник квартиры. Также необходимо отметить, что эта модель прямых расчетов практически не применяется на практике в виду того, что на квартирных собственников ложится дополнительное финансовое бремя в виде оплаты не только самих коммунальных услуг, но также и услуг, связанных с предоставлением индивидуального счета квартирному собственнику от поставщика коммунальных услуг. В ряде случаев, при производстве расчета затрат для возможности предоставления индивидуального счета от поставщика коммунальных услуг квартирному собственнику, стоимость услуги составляла 18,00 евро за один счет.

2) собственник жилого дома имеет право дать задание уполномоченному лицу, которое может быть также управляющим, организовать сбор средств с собственника жилого дома (квартирных собственников) за соответствующую услугу, которая необходима для содержания жилого дома и от имени собственника

жилого дома (всех квартирных собственников в совокупности) производить перечисление собранных средств поставщику услуги (так называемый платеж при посредничестве уполномоченного лица (управляющего)).

Закон наделяет квартирных собственником правом определять порядок расчета и оплаты, согласно которому каждый квартирный собственник рассчитывается за потребление теплоэнергии, воды, канализации, услугам по ассенизации, лифта и вывозу мусора. [3; 4; 5.] В ряде случаев, это право собственники делегируют управляющему, но в большинстве случаев порядок оплаты за перечисленные услуги не меняется и применяется порядок, аналогичный тому, который, предусмотрен правилами кабинета министров № 1013 "Порядок, в котором собственник квартиры в многоквартирном доме рассчитывается за услуги, которые связаны с использованием квартирной собственности"[6]. Данные правила применяются также в случаях, когда квартирные собственники не договорились о порядке оплаты услуг приведенных выше. Правила определяют:

1.1. порядок оплаты за услуги необходимые для содержания жилого дома: теплоэнергия, водоснабжение, канализация, ассенизация, вывоз мусора и пользование лифтом, в случаях, когда эти услуги предоставляет посредник – управляющий, который является владельцем государственного жилого дома или самоуправления.

1.2. критерии, по которым определяется оплачиваемая часть за полученную услугу для каждого квартирного собственника, а также порядок, в котором квартирные собственники должны быть проинформированы об условиях договора поставки.

Как уже было упомянуто, правила применяются до момента пока не будут переняты права управления жилым домом обществом квартирных собственников или уполномоченным лицом, а также пока квартирные собственники не договорятся о новом порядке оплаты за полученную услугу для каждого квартирного собственника и о порядке получения услуги. Но даже в этом случае, перенимая управление домом, при расчете платы за полученные услуги собственники не меняют порядок, а управляющий, действует согласно правилам Кабинета Министров № 1013.

Правила предусматривают, что квартирные собственники рассчитываются за полученные коммунальные услуги в следующем порядке:

1. За теплоэнергию:

1.1. за теплоэнергию для обогрева (отопления) отдельной собственности – пропорционально общей площади отдельной собственности за минусом площади балкона и лоджии;

1.2. за теплоэнергию для подогрева горячей воды:

1.2.1. за теплоэнергию для циркуляции горячей воды – согласно количеству квартирных собственности;

1.2.2. за теплоэнергию для потребленной горячей воды – пропорционально количеству потребленной горячей воды;

1.3. за теплоэнергию для обогрева (отопления) общей собственности – пропорционально общей площади квартирной собственности;

2. за вывоз мусора и ассенизацию пропорционально количеству лиц, проживающих в квартире;

3. за канализацию и воду – пропорционально количеству потребленной горячей воды;

4. за электроэнергию в помещениях общего пользования - согласно количеству квартирных собственности;

5. за содержание лифта – согласно количеству квартирных собственности.

Процедура заключения договора управления и взаимоотношения управляющего с третьими лицами, в том числе и поставщиками коммунальных

услуг, зависит как от выбранного квартирными собственниками способа управления многоквартирным домом, так и от отсутствия такого выбора в связи с пассивным поведением квартирных собственников. Необходимо отметить, что исполняя свои функции, управляющий, как субъект управления, заключает договоры с различными организациями, которые также становятся участниками правоотношений в сфере надлежащего содержания; многоквартирным домом, как было упомянуто выше – опосредованными субъектами процесса управления.

В статье 10 части 1 «Закона об управлении жилыми домами» предусмотрено, что, принимая на себя обязательства выполнять процесс управления, управляющий по отношению к собственникам становится лицом, оказывающим услуги. В этом случае, договор управления не присваивает управляющему права действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников [4.]. Все договора с поставщиками услуг заключаются непосредственно собственниками, следовательно, ответственность за их исполнение не лежит на управляющем. В этом случае, управляющий, как правило, обеспечивает:

- санитарный уход – уборку дома, территории, проводит дератизацию и дезинсекцию и т.п.;
- проводит обследование жилого дома и установленного в нем оборудования и коммуникаций;
- проводит техническое обслуживание и текущий ремонт;
- подготовку рабочего плана мероприятий по управлению, в том числе плана мероприятий, необходимых для содержания жилого дома;
- подготовку проекта бюджета на соответствующий год;
- организацию финансового учета, в том числе прием и отправку платежей;
- ведение домового дела;
- предоставление информации учреждениям государства и самоуправлениям.

В практике можно встретить случаи, когда управляющий действует, как скрытый заместитель [8]. В таких ситуациях, он заключает договора от своего имени в интересах собственников, в том числе и с поставщиками коммунальных услуг. Но такие договора не накладывают на собственников никаких обязательств [7.] и требуется заключение отдельного договора, с согласия собственников, по которому, все права и обязанности по договорам, заключенным управляющим передаются им. Такой вариант отношений требует отдельного согласия собственников с теми договорами, которые управляющий заключает от своего имени. Также управляющий должен обеспечить выполнение обязательных действий, потому как взял на себя ответственность перед собственниками, но в то же время, выполнение обязательных действий ставится под угрозу, поскольку, стороной договора с поставщиками коммунальных услуг является управляющий, а не собственники. В случае прекращения отношений, договор расторгается не с собственниками, а с управляющим, но в результате услуг не получают собственники. Очень часто собственники, расторгая договор с управляющим, и заключая договор с новым управляющим, не подтверждают договоров с третьими лицами, которые были заключены в их пользу, оставляя управляющему все финансовые обязательства, которые, по сути, являются обязательствами самих собственников. Это позволяет поставщикам услуг предъявлять претензии по оплате коммунальных услуг не к собственникам жилья, а к управляющим, несмотря на то, что в статье 1517 Гражданского закона и комментариях к статье 2293, предусмотрено, что в случае, если скрытый заместитель заключил двусторонний договор в пользу уполномочивающего, и получил полное или частичное выполнение этого договора, и передал это выполнение уполномочивающему, то к

последнему переходит автоматическая обязанность выполнить обязательства без заключения договора обновления [7].

Более распространенной и применимой на практике является ситуация, когда управляющий, получает право от имени собственников заключать договора об обеспечении необходимых услуг дому. В этом случае, договор управления присваивает управляющему права действовать в отношении с поставщиками коммунальных услуг от имени собственников, но в то же время не исключает требований со стороны поставщиков коммунальных услуг к управляющему.

Основные результаты исследования.

Резюмируя выше изложенное, необходимо отметить следующее: с одной стороны мы видим, что правовая природа правоотношений складывающихся между управляющим жилым домом и поставщиками услуг зависит от выбранной модели отношений квартирный собственник – управляющий – поставщик коммунальных услуг. С другой стороны, вне зависимости от выбранной модели отношений квартирный собственник – управляющий – поставщик коммунальных услуг, управляющий по факту все равно остается исполнителем коммунальных услуг (за исключением случаев прямых расчетов между квартирными собственниками и поставщиками коммунальных услуг).

В связи с этим, сохраняется неясность в вопросах ответственности перед поставщиками коммунальных услуг, а в случаях введение системы прямых расчетов – не ясно, кто обеспечивает качество коммунальных услуг и отвечает за это? Неясность возникает в связи с тем, что при прямых договорах претензии должны предъявляться поставщику коммунальных услуг, ответственность которых заканчивается перед общим счетчиком многоквартирного дома, которые не имеют отношения к системам тепло- и водоснабжения внутри многоквартирных. Для решения этих вопросов требуется дополнительное правовое регулирование.

Список использованных источников

1. Харитоновна, Ю. Отражение функции управления в институтах гражданского права. доступно: <http://www.dissercat.com/content/otrazhenie-funktsii-upravleniya-v-institutakh-grazhdanskogo-prava>
2. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” // 04.06.2009. // Latvijas Vēstnesis, Nr. 96 (4082), "Ziņotājs", 14, 23.07.2009. [вступил в силу: 01.01.2010.], с изменениями.
3. Ministru kabineta noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 09.12.2008. // Latvijas Vēstnesis Nr. 196 (3980), [утратил силу: 21.07.2017.].
4. Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” 11.07.2017. // Latvijas Vēstnesis, 143 (5970), 20.07.2017. [вступил в силу: 21.07.2017.].
5. Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” //28.09.2010.// Latvijas Vēstnesis, Nr. 156 (4348), 01.10.2010. [вступил в силу: 02.01.2010.].
6. Ministru kabineta noteikumi Nr.1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” // 09.12.2008. // Latvijas Vēstnesis, 197 (3981), 18.12.2008. [вступил в силу: 19.12.2008.].
7. Torgans, K. „Latvijas Republikas Civillikuma komenāri. Saistību tiesības. // Rīga: „My Property”, 2000 - lpp. 579.
8. Latvijas Republikas Civillikums. 3 daļa. Lietu tiesības. // 28.01.1937., „Ziņotājs”, 46, 02/26/1937. [вступил в силу: 03.01.1993.].

References

1. Haritonova, J. The function of administration as reflected in the institutes of civil law. accessible: <http://www.dissercat.com/content/otrazhenie-funktsii-upravleniya-v-institutakh-grazhdanskogo-prava>
2. Law of Republic of Latvia „Law On Administration of Residential houses” // 04.06.2009. // Latvian Journal, Nr. 96 (4082), 19.06.2009., „Rapportetur”, 14, 23.07.2009. [Entry into force: 01.01.2010.], with amendments.
3. Cabinet Regulation No. 1014 „Regulations Regarding the Calculation of Payment for the Administration and Management of the Residential House” 09.12.2008. // Latvian Journal, Nr. 196 (3980), 17.12.2008. [no longer in force: 21.07.2017.].
4. Cabinet Regulation No. 408 „Rules of the Calculation of Payment for the Administration and Management of the Residential House” 11.07.2017. // Latvian Journal, Nr. 143 (5970), 20.07.2017. [Entry into force: 21.07.2017.].
5. Cabinet Regulation No. 907 „Regulations Regarding the Survey, Technical Servicing, Current Repairs and Minimal Requirements for Energy Efficiency of the Residential House” //28.09.2010.// Latvian Journal, Nr. 156 (4348), 01.10.2010. [Entry into force: 02.01.2010.].
6. . Cabinet Regulation No. 1013 „Procedures by which an Apartment Owner in a Residential Apartment House shall Pay for Services, which are Related to Usage of the Residential Property” // 09.12.2008. // Latvian Journal, Nr. 197 (3981), 18.12.2008. [Entry into force: 19.12.2008.].
7. Torgans, K. „The Civil Law of the Republic of Latvia commentary. Related rights. // Riga: „My Property”, 2000 - page 579.
The Civil Law of the Republic of Latvia. Part 3. Property right. // 28.01.1937., „Government Gazette”, 46, 02/26/1937. [Entry into force: 03.01.1993: