

Коммунальные и жилищные услуги: соотношение понятий

Основной источник права, в котором закреплена сущность коммунальных услуг, — Постановление Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 г. В данном документе были зафиксированы правила предоставления собственно коммунальных услуг владельцам и пользователям жилых помещений.

В соответствии с положениями Постановления № 354, «коммунальные услуги» — это деятельность, связанная с предоставлением исполнителем потребителям коммунальных ресурсов — как по отдельным их разновидностям, так и в сочетании, с целью обеспечения должных условий эксплуатации жилых помещений и земельных участков.

В свою очередь, под «коммунальными ресурсами», исходя из положений Постановления № 354, следует понимать:

- горячую и холодную воду;
- электричество;
- газ;
- тепловую энергию;
- твердое топливо.

Соответственно под коммунальными услугами подразумевается:

- водоснабжение (горячее, холодное);
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение (отопление либо поставки твердого топлива).

Вместе с тем термин «коммунальные услуги» часто используется в сочетании с понятием «жилищные услуги». Чем это обусловлено?

Действительно, жилищные и коммунальные услуги — весьма близки, и многие люди отождествляют их. Но это не совсем корректно, хотя бы в силу законодательных положений. В Приказе Росстата от 26.06.2013 N 234 есть положения, по которым к жилищным услугам следует относить:

- предоставление гражданам жилых помещений по контрактам социального найма и иным схожим по правовой природе договорам (например, аренды жилья из государственного или муниципального фонда);
- содержание общего имущества в доме, текущий его ремонт;
- капремонт общего имущества;
- ремонт и обеспечение эксплуатации лифтов;
- ремонт и обеспечение эксплуатации мусоропроводов;
- вывоз мусора;
- услуги, связанные с организацией управления домом;
- услуги, связанные с обменом либо приватизацией квартир;
- организацию внутридомового освещения в подъездах и иных местах общего пользования;
- уборку подъездов, дворов.

Таким образом, то, что входит в понятие «коммунальные услуги», следует рассматривать в качестве сервисов, отличных от жилищных как по существу, так и в силу правовой природы. Безусловно, и те и другие типы услуг в основном предоставляются гражданам как единый комплекс сервисов, часто — одной и той же организацией. Оплата и жилищных, и коммунальных услуг чаще всего происходит одновременно, поскольку соответствующие счета могут фиксироваться в одной квитанции.

Есть точка зрения, по которой практическое разграничение двух рассматриваемых типов сервисов не всегда оправданно, поскольку крайне редко возникают ситуации, когда потребитель жилищных услуг не сталкивается с необходимостью пользоваться также и коммунальными (и наоборот). Если человек проживает в квартире и пользуется водой, газом, электричеством, то он также платит за сервисы, связанные с обслуживанием инженерных сетей дома.

Поэтому на практике рассматриваемые услуги часто объединяются в единую категорию — «жилищно-коммунальные».

Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности и работоспособности систем жизнеобеспечения жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной технической документацией

Капитальный ремонт

Капитальный ремонт общего имущество многоквартирного дома - комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт.