



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ  
РЕСПУБЛИКИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

\_\_10 апреля 2019 года\_\_

№ \_255р\_

г. Тирасполь

О Заключении Правительства  
Приднестровской Молдавской Республики  
на проект закона Приднестровской Молдавской Республики  
«О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс  
Приднестровской Молдавской Республики»

В соответствии со статьей 72 Конституции Приднестровской Молдавской Республики:

1. Направить Заключение Правительства Приднестровской Молдавской Республики на проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики» (папка № 1257 (VI)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Онуфриенко А.Н., на рассмотрение в Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики (прилагается).

2. Назначить официальными представителями Правительства Приднестровской Молдавской Республики при рассмотрении данного законопроекта в Верховном Совете Приднестровской Молдавской Республики заместителя Председателя Правительства Приднестровской Молдавской Республики – министра экономического развития Приднестровской Молдавской Республики Оболоника С.А., начальника Управления энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики Козельского А.В.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА

А.МАРТЫНОВ



ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Распоряжению Правительства  
Приднестровской Молдавской  
Республики  
от 10 апреля 2019 года № 255р

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правительства Приднестровской Молдавской Республики  
на проект закона Приднестровской Молдавской Республики  
«О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс  
Приднестровской Молдавской Республики»

Рассмотрев проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики» (папка № 1257 (VI)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Онуфриенко А.Н., Правительство Приднестровской Молдавской Республики полагает возможным его принятие с учетом следующего замечания.

Рассматриваемый законопроект направлен на внесение изменения в статью 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в части закрепления системы отношений по оплате коммунальных услуг в многоквартирных домах, согласно которой плата за коммунальные услуги независимо от способа управления многоквартирным домом осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственно производителям соответствующих услуг по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики (часть вторая пункта 4 статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в редакции законопроекта).

В пояснительной записке к проекту указано, что необходимость разработки проекта возникла ввиду наличия необходимости закрепления обязанности оплаты коммунальных услуг непосредственно пользователями, без участия посредников в виде организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом. Обусловлено указанное предложение положениями гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики, согласно которым собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 226 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики).

Также в обоснование необходимости принятия предлагаемого проекта приводятся нормы пункта 1 статьи 13, статьи 129 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, из которых следует, что внесение

платы за коммунальные услуги является обязанностью собственников, нанимателей и арендаторов жилого помещения.

Необходимо отметить, что в соответствии с частью двадцать восьмой статьи 2 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики под коммунальными услугами понимаются оказываемые потребителю услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, теплоснабжению, сбору и вывозу твердых бытовых отходов, создающие комфортность проживания, способствующие осуществлению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния городов и иных поселений. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, сбор и вывоз твердых бытовых отходов (пункт 1 статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики). При этом плата за коммунальные услуги осуществляется на основании договоров, заключаемых с организациями, оказывающими соответствующие виды услуг. Указанная сфера правоотношений в сфере договорного права регулируется положениями Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, в частности, главой 30 (договор купли-продажи), что следует из положений пункта 1 статьи 471 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (договор купли-продажи – одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)).

Согласно пункту 1 статьи 555 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики отношения по подаче абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергии осуществляется по договору энергоснабжения. В статье 564 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики установлено, что правила о договоре энергоснабжения (статьи 555-564 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики) применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или в порядке, им предусмотренном. Также нормы статей 555-563 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики применяются к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, если иное не установлено законом, или в порядке, им предусмотренном, или не вытекает из существа обязательства.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 555 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его

ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Согласно пункту 3 статьи 555 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики к отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, применяются иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними. Так, в соответствии с подпунктом «н» статьи 2 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 28 сентября 2009 года № 874-3-IV «Об электроэнергетике» (САЗ 09-40) (далее – Закон об электроэнергетике) договор купли-продажи, договор поставки электрической энергии – соглашение, в соответствии с которым продавец (поставщик) обязуется передать покупателю электрическую энергию в определенном количестве и определенного соответствующими техническими нормативами и иными обязательными требованиями качества, а покупатель обязуется принять и оплатить электрическую энергию на условиях заключенного в соответствии с правилами и основными положениями функционирования рынка электроэнергии договора. Договор энергоснабжения является отдельным видом договора купли-продажи, ввиду чего к нему применяются общие положения о купле-продаже (в том числе нормы пункта 1 указанной статьи), если иное не предусмотрено нормами Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики о данном виде договора (пункт 5 статьи 471 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики).

Следует отметить, как было указано выше, в понятие коммунальных услуг входит предоставление услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов. Из содержания пункта 2 статьи 808 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики следует, что к указанным отношениям применяются нормы, регламентирующие отношения по договору возмездного оказания услуг (глава 40 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики). Согласно пункту 1 той же статьи по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услугу (совершать определенные действия или осуществлять определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить указанную услугу.

Из приведенных норм законодательных актов Приднестровской Молдавской Республики, а также из существа правоотношений купли-продажи и возмездного оказания услуг следует, что обязанность оплаты коммунальных услуг, как предмета договора купли-продажи и договора возмездного оказания услуг, устанавливается исключительно в отношении лиц, заключивших договоры с поставщиком данных услуг.

Однако проектом закона предлагается возложение указанной обязанности на лиц, не являющихся стороной договора.

Так, согласно части первой пункта 4 статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в редакции законопроекта

коммунальные услуги предоставляются производителями данных услуг на основе договоров, заключенных с организациями, осуществляющими управление многоквартирным домом. Возможность заключения таких договоров с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме данным пунктом предусмотрена только в случаях непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом «а» статьи 133 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

В то же время в соответствии с частью второй того же пункта в редакции законопроекта плата за коммунальные услуги независимо от способа управления многоквартирным домом осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственно производителям соответствующих услуг по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Таким образом, предлагаемая законопроектом модель оплаты коммунальных услуг представляется не соответствующей нормам законодательства Приднестровской Молдавской Республики, а также противоречащей сущности двустороннего договора, как соглашения об установлении, изменении и прекращении гражданских прав и обязанностей для сторон, заключивших такое соглашение (пункт 1 статьи 437 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики).

В данной связи для достижения целей, поставленных законопроектом, заключающихся в установлении и реализации нормы, согласно которой плата за коммунальные услуги во всех случаях осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственно производителям соответствующих коммунальных услуг, представляется необходимым в части первой пункта 4 статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в редакции законопроекта определить в качестве субъектов, полномочных заключать договоры с производителями коммунальных услуг, исключительно лиц, производящих оплату по данным договорам в соответствии с частью второй того же пункта в редакции законопроекта.

Правительство Приднестровской Молдавской Республики также отмечает необходимость исключения возможности заключения товариществом собственников жилья договоров об оказании коммунальных услуг, предусмотренной подпунктом «а» пункта 1 статьи 6 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 6 августа 2008 года № 531-3-IV «О товариществах собственников жилья» (САЗ 08-31).

2. Пунктом 2 статьи 1 законопроекта предлагается дополнение статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики пунктом 6, в соответствии с которым при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы

за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

В то же время в соответствии с пунктом 2 статьи 558 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики в случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии. При этом энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии (пункт 2 статьи 1136 (обязанность возвратить неосновательное обогащение) Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики). Однако возможность изменения размера платы, а также необходимость установления порядка изменения размера платы за предоставление данного вида услуг законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики не предусмотрена.

При осуществлении правотворческой деятельности в Приднестровской Молдавской Республике должен соблюдаться принцип единства, полноты и непротиворечивости системы правовых актов (подпункт «д» части первой статьи 2 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 7 мая 2002 года № 123-3-III «Об актах законодательства Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 02-19)).

В этой связи представляется необходимым в рамках данного законопроекта в режиме третьего чтения рассмотреть вопрос о внесении изменений в нормы Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики в части установления возможности изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3. В том числе в соответствии со статьей 125 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики обязательство оплаты услуг за жилое помещение и коммунальные услуги в равной мере возложено как на собственника жилого помещения, так и на нанимателя жилого помещения.

В данной связи Правительство Приднестровской Молдавской Республики, полагает необходимым часть вторую пункта 4 статьи 126 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в редакции законопроекта после слова «собственниками» дополнить словом «(нанимателями)».