

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра « Гражданское право и процесс »

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Правовое регулирование управления многоквартирным жилым домом

Студент

Н. В. Дубина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Е. А. Джалилова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ Г.

Тольятти 2019

## Аннотация

Актуальность заключается в том, что жилье играет особо важную роль в жизни каждого человека. Вот в связи, с чем к его состоянию, достижению удобных условий и обеспечению безопасного проживания человека, к стандартам качества коммунальных и жилищных услуг предъявлены в настоящее время довольно высокие требования. При этом новое жилищное законодательство изменяет само представление об особенностях управления многоквартирным домом. На протяжении длительного времени не было нормативной базы, целиком соответствующей текущим требованиям функционирования системы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Цель работы: рассмотреть правовое регулирование управления многоквартирным жилым домом.

Задачи работы:

- провести обзор понятия и признаков управления многоквартирным домом,
- представить способы управления многоквартирными домами, процедура выбора способа управления,
- определить порядок передачи многоквартирного дома в управление,
- рассмотреть порядок возникновения, изменения и прекращения договорных правоотношений по управлению многоквартирным домом,
- проанализировать понятие и особенности договора управления многоквартирным домом,
- выявить проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом.

Объект исследования - управление многоквартирным жилым домом.

Предмет исследования - правовое регулирование управления многоквартирным жилым домом.

Структура работы: работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Общая характеристика управления многоквартирным домом .....	7
1.1. Понятие и признаки управления многоквартирным домом.....	7
1.2. Способы управления многоквартирным домом .....	10
1.3. Порядок передачи многоквартирного дома в управление.....	14
Глава 2. Правовые особенности управления многоквартирным жилым домом	23
2.1. Порядок возникновения, изменения и прекращения договорных правоотношений по управлению многоквартирным домом .....	23
2.2. Особенности договора управления многоквартирным домом.....	29
2.3. Проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом	33
Заключение .....	41
Список используемой литературы .....	44

## Введение

Актуальность выражается в том, что жилье играет особо важную роль в жизни каждого человека. Вот в связи, с чем к его состоянию, обеспечению удобных условий и безопасного проживания человека, к стандартам качества коммунальных и жилищных услуг предъявляются в настоящее время довольно высокие требования. Из-за этого важный вопрос, связанный с управлением жилыми многоквартирными домами, становится самым актуальным. Обновлённое жилищное законодательство изменяет само представление об управлении многоквартирным домом. На протяжении длительного времени не существовало подходящей нормативной базы, целиком соответствующей текущим требованиям в области функционирования системы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Начавший действовать с 31 декабря 2005 г. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) ввёл совокупность новшеств. Осуществляется разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания, происходит развитие принципов конкуренции в области обслуживания жилья. Сейчас каждый собственник имеет право определить метод управления собственным домом, в то же время не каждый собственник знает о том, что у него есть такое право.

Вопросы совершенствования законодательства об управлении общим имуществом затрагивались во многих научных работах. Однако основной акцент в этих научных трудах делался на анализе правоотношений собственности на общее имущество в многоквартирном доме (У.Б. Филатова, С.П. Певницкий), отдельных способов управления многоквартирным домом (А.В. Попов, О.Е. Жульева), правового регулирования отдельных видов деятельности по управлению (Н.М. Мантул), правомочий собственников общего имущества в многоквартирном доме (С.А. Кудина, Е.Б.Воронцова), договора управления многоквартирным домом (Л.А. Юрьева), правового режима и правовой природы управления общим имуществом (Р.З. Ибатулина, И.В. Маркова), особенностей правового регулирования отношений по

управлению многоквартирными домами (О.И. Власова, В.К. Михайлов). Но осталось много неизученных вопросов. Так, ранее не проводилось комплексных и всесторонних исследований с позиции сочетания частноправовых и публично-правовых начал в сфере регулирования отношений по управлению многоквартирными домами. Недостаточно внимания уделялось рассмотрению отдельных составляющих цели деятельности по управлению многоквартирными домами, что необходимо для решения важной проблемы, а именно: какие из элементов цели управления многоквартирным домом адресованы собственникам жилых помещений и регулируются при помощи частноправовых методов, а какие — соответствующим организациям и публичным образованиям и регулируются на основе публично-правовых начал.

Цель работы: рассмотреть правовое регулирование управления многоквартирным жилым домом.

Задачи работы:

- провести обзор понятия и признаков управления многоквартирным домом,
- представить способы управления многоквартирными домами, процедура выбора способа управления,
- определить порядок передачи многоквартирного дома в управление,
- рассмотреть порядок возникновения, изменения и прекращения договорных правоотношений по управлению многоквартирным домом,
- проанализировать понятие и особенности договора управления многоквартирным домом,
- выявить проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом.

Объект исследования - управление многоквартирным жилым домом.

Предмет исследования - правовое регулирование управления многоквартирным жилым домом.

Для исследования использованы такие труды как Бандо М.В., Баранова Д.А., Богородская Н.С., Багаутдинова Т.М., Савина О.В., Гузий А.Е., Махиня

Е.А., Дубовцева Н.Ю., Турчина О.В., Косырева Н.С., Шинова И.А., Краснобельмова О.Д., Кудина С.А., Кузин Н.Я., Митянина Н.П., Кузьмина А.О., Никитин А.В. и другие.

Источниковой базой работы послужили правовые акты, нормативно-методические документы по анализируемой проблеме.

Научная новизна работы состоит в комплексном характере исследования по правовому регулированию управления многоквартирным жилым домом.

Практическая значимость данного исследования заключается в том, что ее результаты позволяют полно и доступно сформулировать основные положения для решения проблем правового регулирования управления многоквартирным жилым домом.

Предложения автора могут быть использованы для оптимизации имеющейся ситуации по правовому регулированию управления многоквартирным жилым домом.

Структура работы: работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

## **Глава 1. Общая характеристика управления многоквартирным домом**

### **1.1. Понятие и признаки управления многоквартирным домом**

Вначале параграфа, необходимо отметить, что любой многоквартирный жилой дом требует надлежащего управления, ведь без такового невозможно качественно обслуживать жилое пространство, что исключает возможность в нём, собственно, жить. Следовательно, в качестве основной цели управления многоквартирным жилым домом преследуется надлежащее обеспечение проживающих лиц услугами соответствующего качества и желательно при минимальных тарифах.

Также, на наш взгляд, выглядит неприемлемо рассматривать управление жилым домом дискретно, в отрыве от восприятия последнего как единой целостной системы.

Как пишут В.Б. Тасеев и Ю.П. Потапова, «жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это социально-экономический комплекс специфических структур и объектов для содержания (сохранения и развития) всех элементов жилищного фонда и коммунального обслуживания как их пользователей, так и различных учреждений и предприятий»<sup>1</sup>.

Ю.А. Канцер уточняет, что «жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой такой комплекс (совокупность) отраслей экономики, который обеспечивает функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий в населенных пунктах, создает удобства и комфортабельность проживания и нахождения в них людей путем предоставления им широкого спектра услуг. ЖКХ включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей».

Теперь, после определения ключевых понятий, приступим к рассмотрению понятия и признаки управления многоквартирным домом.

---

<sup>1</sup> Кузин Н.Я., Митянина Н.П. Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки//Аллея науки. 2018. Т. 4. № 1 (17). С. 360-363

Итак, как выше было обозначено, управляемым объектом жилого сектора является исключительно многоквартирный жилой дом, а не отдельная квартира. Если обратиться к законодательству, то жилые помещения, как следует из статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ, включают в себя:

- «1) жилой дом (индивидуально-определенное здание), часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната».

Список из кодекса, как мы видим, не включает в себя многоквартирный жилой дом. Но это, тем не менее, важнейший объект, правовому регулированию которого отведена немалая часть Жилищного кодекса Российской Федерации. То есть, уже очевиден пробел в законодательстве – отсутствует один из объектов регулирования, хотя аспекты его регулирования кодекс содержит. Тем не менее, комплекс указанных в законе жилых помещений (условно включим сюда и многоквартирные дома) безотносительно того, к какой форме собственности они могут быть отнесены, составляет основу жилищного фонда.

Как пишут А.М. Балтина и Л.С. Кириленко, «процент жилья, находящегося в частной собственности [в России], значительно превышает аналогичный показатель жителей Европы (84% собственников в России против 69% в Великобритании, 59% в Финляндии, 56% во Франции, 47% в Чехии и 46% в Германии). При этом следует учитывать, что в РФ права собственности на жилье еще окончательно не оформлены, поскольку процесс приватизации продолжается»<sup>2</sup>.

На основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) под управлением многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей:

---

<sup>2</sup> Богородская Н.С., Багаутдинова Т.М., Савина О.В. Особенности проведения текущего ремонта многоквартирного дома//В сборнике: Инновационное развитие регионов: потенциал науки и современного образования материалы Национальной научно-практической конференции. 2018. С. 208-211.



- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме;
- иные цели, определенные решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Задачи (стандарты) управления отдельным многоквартирным домом:

- прием, хранение и передача технических документов на многоквартирный дом и других связанных с управлением подобным домом документов, а также их восстановление и актуализация (в случае необходимости);
- сбор, обновление и хранение данных о нанимателях и собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о людях, пользующихся общим имуществом многоквартирного дома на основе заключённых договоров;
- подготовка списка работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, а при управлении многоквартирным домом кооперативом или товариществом – подготовка годового плана ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома;
- организация владельцами помещений многоквартирного дома, органами управления кооператива и товарищества, а в ситуациях, предусмотренных договором управления отдельным многоквартирным домом, управляющей организацией изучения общим собранием владельцев помещений, общим собранием участников кооператива или товарищества вопросов, обусловленных управлением отдельным многоквартирным домом;
- организация предоставления услуг и осуществления работ, предусмотренных списком работ и услуг, утвержденным по решению собрания;

- выполнение аварийно-диспетчерского обслуживания<sup>3</sup>.

Так, судебная практика, на основе системной трактовки ст. 162 ЖК РФ, п. 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, пп. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, сделала вывод, что управляющая компания наделена полномочиями по получению необходимых платежей от владельцев за предоставляемые управляющей компанией услуги и расчёту с ресурсоснабжающими предприятиями<sup>4</sup>.

Можно выделить признаки управления отдельным многоквартирным домом:

- деятельность. Управление – это во всех случаях деятельность, процесс, растянувшийся во времени. Временные рамки управления отдельным многоквартирным домом зависят от жизненного цикла дома – с момента его строительства и до момента сноса.
- Объект, в этой ситуации, объект - многоквартирный дом.

Итак, в отечественном законодательстве не регулируется определение «многоквартирный дом», соответственно, необходимо в ЖК РФ регламентировать определение «многоквартирный дом».

## **1.2. Способы управления многоквартирным домом**

В настоящее время, в эпоху активного строительства многоквартирных домов (далее – МКД), между собственниками квартир возникает выбор способа управления МКД. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016), регламентирует три формы управления:

---

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 03 авг. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14

<sup>4</sup> Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015// СПС «Консультант Плюс»

1. Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Представляет собой объединение собственников жилых помещений в МКД для совместного управления конкретным комплексом недвижимого имущества МКД, обеспечения эксплуатации данного комплекса, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

ТСЖ – это некоммерческое сообщество, в которое входят люди, проживающие в доме или соседних домах, желающие совместно вести хозяйственную деятельность. Проводится собрание, на котором присутствуют все собственники и решают важнейшие вопросы, выбирают состав правления и кандидатуру председателя (или оставляют прежних лиц)<sup>5</sup>.

Преимущества:

- ТСЖ может управлять своей собственностью для получения дополнительных средств (возможность зарабатывать средства на сдаче в аренду помещений, поверхностей для наружной рекламы и т.п.), заработанными средствами собственники распоряжаются самостоятельно.

- Председателя и членов правления можно сменить на внеочередном собрании, также возникающие вопросы можно быстро решить, собрав жильцов для голосования.

- Вся финансовая деятельность прозрачна и любой житель дома может ознакомиться.

- ТСЖ - более экономичный вариант: деньги идут на реально необходимые услуги. Когда возникнет потребность в ремонте - тогда и собирают на него деньги.

Недостатки:

- Коллективная ответственность. Обслуживание общедомового имущества зависит от решения большинства, которое не всегда верно.

---

<sup>5</sup> Ямалетдинова К.Ш., Янгуразова З.А., Юсупов Р.Р., Кабакович Г.А. К вопросу о смене управляющей компании многоквартирного дома//В сборнике: Инновации и наукоемкие технологии в образовании и экономике Материалы VII Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор К.Ш. Ямалетдинова. 2018. С. 95-98.

- Необходимость работы с неплательщиками за коммунальные услуги. Если у нескольких жильцов возникает задолженность, то ее обычно раскидывают на остальных.

- Некоторые разовые работы могут стоить дороже для ТСЖ, чем для УК, так как подрядчики часто не заинтересованы в одиночных заказах.

ТСЖ подходит и для средних, и для больших многоквартирных домов, требует внимания и неравнодушия, живущих в доме.

2. Управляющая компания (УК). Представляет собой юридическое лицо, которое создано для управления и эксплуатации, содержания МКД.

Управляющая компания — коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. С Управляющей компанией заключается договор, который подписывает каждый собственник<sup>6</sup>.

Преимущества:

- Все расходы и затраты четко спланированы и выполняются по графику.

- У УК имеются собственные, зачастую достаточно значительные накопленные средства, так что если возникает задолженность со стороны жильцов, компания представляет собственные средства подрядчикам, и предоставление услуг не останавливается.

- УК гораздо лучше знает особенности и нормы предоставления услуг.

- Не возникает внезапных трат, так как плата за работу УК обычно фиксирована, и когда возникает потребность в услуге - ее выполняют.

УК возьмется практически за любые дома (аварийные, находящиеся в пригороде и т.п.)

Недостатки:

---

<sup>6</sup> Кузин Н.Я., Митянина Н.П. Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки//Аллея науки. 2018. Т. 4. № 1 (17). С. 360-363.

- Мнение жильцов не влияет на решения управляющей компании.

Выбирая УК, вы принимаете всех выбранных ею подрядчиков.

- Обслуживание УК более дорогостоящее.
- Отсутствие прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ, УК не отчитывается о тратах средств.

Это наиболее распространенный и удобный (с точки зрения конкретного собственника) способ организации содержания общедомового имущества, хотя он, как правило, дороже, чем ТСЖ и тем более самостоятельное управление.

3. Непосредственное управление МКД. Конкретного легального определения не существует; осуществляется активными собственниками жилых помещений в МКД.

Преимущества:

- Отсутствуют затраты на управление, характерные для способа управления через управляющую организацию, плата за обслуживание перечисляется напрямую поставщику, что экономит средства.

- Каждый собственник вправе самостоятельно выбрать ту компанию, которую считает наиболее подходящей для себя и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей

- Техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников или подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт дома;

Недостатки:

- Сложно организовать эффективный контроль
- Необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу;

- Возможны трудности при подписании договоров с компаниями
- Отсутствие возможности осуществлять капитальный ремонт за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Если в доме располагается немного квартир, а их собственники - достаточно ответственные люди, то самостоятельное управление домом вполне возможно. К тому же дома должны быть в нормальном состоянии, так как старые здания требуют значительных вложений.

Необходимо отметить, что данный перечень является закрытым и не допускает использование каких-либо иных форм управления МКД. Также подчеркнем, что собственники МКД могут выбрать всего лишь одну форму управления МКД.

Таким образом, существует три способа управления многоквартирным домом, такие как ТСЖ, управляющая компания (УК), непосредственное управление МКД. У каждого способа существуют свои достоинства и недостатки. На практике приблизительно 75% многоквартирных домов сотрудничают с УК, и только 25% выбирают организовать ТСЖ.

### **1.3. Порядок передачи многоквартирного дома в управление**

В начале определим ситуации, при которых происходит приём-передача МКД:

1. Приём-передача МКД может происходить на основании договора управления между компанией застройщиком и УК, который заключается не позднее, чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД (п.14 ст. 161 ЖК РФ). Согласно п. 4 ст. 161 ЖК РФ данный договор заключается на 1 год, по истечении которого орган местного самоуправления должен провести открытый конкурс по выбору УК в случае, если к этому времени собственники помещений в МКД не выберут и не реализуют способ управления. В связи с тем, что застройщик заключает договор с самостоятельно выбранной, и, как правило, с аффилированной УК, в этой ситуации серьезных проблем не возникает. УК ещё до момента ввода в эксплуатацию может получить необходимый пакет проектной и технической документации, принять участие в работе государственной комиссии по вводу дома в эксплуатацию. В дальнейшем задача УК состоит в организации работы с

собственниками помещений, чтобы к концу срока действия договора с застройщиком, обеспечить свой выбор на общем собрании.

2. Приём-передача МКД может происходить по результатам открытого конкурса органа местного самоуправления (муниципалитета или органов исполнительной власти). Так, в случае если в МКД доля государственной собственности составляет более 50%, договор управления заключается с организацией, выбранной по результатам открытого конкурса (п.2 ст.163 ЖК РФ). Также по результатам открытого конкурса заключается договор управления по тем МКД, в которых за год до даты конкурса собственники помещений в МКД не выбрали и не реализовали способ управления или по тем МКД, по которым закончился срок действия договора управления, заключённого ранее по результатам конкурса (п. 4 ст.161 ЖК РФ). Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 регулируется порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД<sup>7</sup>.

Документы, предоставляемые УК для участия в конкурсе:

- Заявка на участие в конкурсе;
- Комплект учредительных документов;
- Копии лицензий и сертификатов;
- Копия балансового отчета за прошедшее полугодие;
- Рекомендательные и благодарственные письма (при наличии);
- Проект договора управления с годовой сметой МКД.
- Предложения по упорядочиванию вывоза ТБО и КГМ
- Количество сотрудников (с разбивкой ИТР, технический персонал);
- Наличие и количество уборочной техники и др.

УК, получившая МКД по результатам открытого конкурса, не сталкивается с препятствиями со стороны бывшей УК, местных органов власти или группы собственников помещений МКД в вопросах получения

---

<sup>7</sup> Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право, 2008. № 3. С. 24.

документации, перевода платежей собственников, перезаключения договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями. Эти и другие проблемы возникают в случае, когда в процедуре приёма-передачи МКД участвует бывшая УК.

3. Приём-передача МКД по решению общего собрания собственников, общего собрания членов ТСЖ, ЖК или решению заседания правления ТСЖ, ЖК.

Независимо от того, по чьей инициативе ставится вопрос о смене УК – самими собственниками, правлением ТСЖ, ЖК, представителями новой УК или сотрудниками государственной власти, активисты смены УК сталкиваются с противодействием УК. Масштабы борьбы напрямую зависят от уровня рентабельности и привлекательности «уводимого» объекта. Если дом старый, жители конфликтные и дом приносит больше проблем, чем прибыли, то УК будет пассивно участвовать в процессе, скорее не сопротивляясь, а просто тормозя переход МКД, стремясь отдать МКД на своих условиях: закрыв свои проблемы и убытки. В случае, если УК заинтересована в МКД, получает на нём прибыль, в т.ч. с использованием общего имущества, и при этом имеет поддержку местной власти, то переход в новую УК может затянуться на годы и не привести к результату.

Например, жители дома № 4 по улице Анохина г.Москвы, которым досталась УК от застройщика, несмотря на то, что подавляющим большинством голосов на общем собрании выбрали другую УК и получили решение суда, подтверждающего его легитимность, так и не смогли сменить УК из-за противодействия его руководства и сотрудников, в том числе силового<sup>8</sup>.

На практике более реален переход МКД в другую УК, в случае организации ТСЖ. При такой ситуации у собственников появляется юридическое лицо, которое вправе реализовывать и отстаивать решения и

---

<sup>8</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11- 10022/2008 // СПС «Консультант Плюс».



интересы большинства и МКД переходит не напрямую в новую УК, а уходит от УК в «свободное плавание». Ведь ТСЖ вправе как самостоятельно управлять МКД, так и заключить с момента государственной регистрации договор управления со специализированной УК.

Таким образом, эффективнее сменить УК через создание ТСЖ. Можно в повестке одного общего собрания поставить на голосование вопросы: создания ТСЖ и заключения между ТСЖ и новой УК договора управления по городским ставкам.

Рассмотрим этапы приёма-передачи МКД и сопровождающие их документы:

1. Составление протокола встречи или соглашение о намерении по смене УК.

Когда собственники находят новую УК (по интернету, отзывам жителей близлежащих МКД, органов власти и др.), первым шагом становятся переговоры (встреча) между инициативными собственниками МКД и руководством УК. По итогам встречи достигается предварительная договорённость о готовности новой УК принять МКД в управлении на определённых условиях (срок действия договора управления, городские ставки по ЖКУ, отчётность УК и др.).

2. Составление проекта договора управления МКД, сметы МКД, акта обследования.

Чтобы подготовить проект договора управления, в т.ч. смету на управление МКД, УК необходимо провести обследование технического состояния МКД и получить следующую информацию и документы (копии) на МКД:

- технический паспорт, экспликация и поэтажные планы БТИ;
- договоры на оказание коммунальных услуг;
- договоры технического обслуживания лифтов и систем дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА);

- договор на вывоз твёрдо-бытовых отходов (ТБО) и крупно-габаритного мусора (КГМ);
- сведения о наличии и количестве вводно-распределительных устройств (ВРУ), индивидуально-теплого пункта (ИТП), силовых установок, вентиляционных каналов, уборочной площади и мусоропроводе;
- документы о собственности помещений и количестве проживающих.

Если получить полную информацию не представляется возможным, можно составить проект договора управления с его последующей доработкой. Как вариант, за основу можно взять договор управления, заключённый между собственниками помещений с действующей УК (при наличии).

На основании акта обследования технического состояния МКД, необходимо составить дефектную ведомость, которая должна стать одним из приложений к договору управления и зафиксировать все проблемы и дефекты общего имущества на момент приёма МКД новой УК.

3. Составление протокола общего собрания собственников помещений МКД (или общего собрания членов ТСЖ или заседания правления ТСЖ).

Процедуру общего собрания необходимо провести в строгом соответствии с положениями ст.45-48 ЖК РФ, чтобы у противников смены УК не было веских аргументов оспорить его решения. В повестке общего собрания помимо пункта о выборе новой УК должны быть вопросы:

- об утверждении формы и условий договора управления, к обязательным условиям относятся: состав общего имущества МКД, список работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения списка, а также список оказываемых коммунальных услуг;
- желательно отдельно утвердить размер ставки по содержанию и ремонту жилого помещения за 1 кв.м. в месяц на год (п.7 ст. 156 ЖК РФ) и план текущего ремонта МКД на год (п. 4.1 ст. 44 ЖК РФ).

После подсчёта голосов и оформления протокола общего собрания, заключаются договора управления с 51% собственников (при способе управления – УК) или 1 договор управления с ТСЖ с указанием конкретной даты вступления его в силу. Рекомендуются принимать МКД в весенне-летний период, до начала отопительного сезона, желательно с 1-го числа 1-го месяца квартала. При таком условии удобнее перезаключать договоры со сторонними организациями, в т.ч. с государственными учреждениями по выдаче бюджетных субсидий<sup>9</sup>.

4. Уведомление всех заинтересованных сторон о смене УК (ТСЖ) и перезаключение договоров.

Согласно п.3 ст.161 ЖК РФ собственники помещений в любой момент могут изменить способ управления МКД. В соответствии с частью 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если УК не выполняет условий такого договора. Этот момент, а также условия расторжения договора управления с действующей УК, необходимо учесть при подготовке уведомления о её смене.

Важным этапом является уведомление собственниками помещений (ТСЖ) совместно с выбранной УК всех участников процедуры передачи МКД. К уведомлению необходимо приложить заверенные копии протокола общего собрания и договора управления. Желательно вручить уведомления не позднее, чем за 1 месяц до даты вступления договора управления в силу.

Уведомить необходимо:

- предыдущую УК с указанием перечня документов, подлежащих передачи вновь избранной УК за 30 дней (п. 10 ст. 162 ЖК РФ). В постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. дан перечень документации, необходимой для управления МКД. Письмом Министерства регионального развития РФ от 20 декабря 2006 г. N 14313-PM/07 даны

---

<sup>9</sup> Кудина С.А. Права и обязанности собственников помещений в отношении общего имущества многоквартирного дома//Актуальные проблемы государства и общества в области обеспечения прав и свобод человека и гражданина. 2018. № 2. С. 120-123.

разъяснения о том, что не передача документации не означает невозможность передачи МКД новой УК<sup>10</sup>;

- органы государственной власти, ответственные за соблюдение жилищного законодательства в сфере управления МКД (например, в Москве – управа района);
- государственная жилищная инспекция;
- организация, отвечающая за внесение изменений в единый реестр управления МКД (в Москве – Городской центр жилищных субсидий);
- ресурсоснабжающие организации (РСО) по МКД. Например, в Москве, чтобы РСО перезаключили договоры на новую УК, необходимо направить в их адрес также письма о расторжении с этого же срока договоров по старой УК. Если не удаётся добиться писем – необходимо привлекать органы государственной власти для убеждения РСО;
- подрядные организации (о перезаключении или о расторжении действующих договоров);
- организации, выделяющие бюджетные субсидии и льготы (в Москве по субсидиям на эксплуатацию – ГУ ИС АО г.Москвы, по льготам жителей — Городской центр жилищных субсидий);
- единый расчётный центр, если платежи собственников осуществлялись через него, а не самостоятельно УК (в Москве ЕИРЦ ГУ ИС района). В Москве, чтобы перекодировать единый платёжный документ (ЕПД) в ЕИРЦ – поменять расчётный счёт старой УК на расчётный счет новой УК, необходимо также добиться от бывшей УК подписания договора (соглашения) об исключении этого МКД из перечня домов, по которым УК получает платежи собственников. Это внутренний порядок работы ЕИРЦ, строгое следование которому также зависит от отношений руководства ГУ ИС района с бывшей УК, и от того, остаётся ли дом в ведении ЕИРЦ при смене УК.

---

<sup>10</sup> О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (ред. от 13 сент. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2013. - № 21. - Ст. 2652.

Новой УК нужно быть готовой морально и материально к тому, что 2-3 месяца может уйти на то, чтобы перезаключить договоры и перевести платежи собственников и бюджетные средства на себя. Первое время УК может нести убытки. Тормозиться процесс может не только бывшей УК, но и местными органами власти, если они не заинтересованы в уходе дома из под управления местной УК.

5. Начало деятельности по управлению МКД выбранной УК или ТСЖ.

В начале деятельности УК (ТСЖ) целесообразно составить двусторонний акт состояния общего имущества МКД. Такой акт подписывается уполномоченным представителем старой и новой УК, представителями собственников (или ТСЖ), представителями органов государственной власти. В дальнейшем акт состояния общего имущества может использоваться для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества и для оценки результативности работы УК. Также желательно подписать акт приёма-передачи МКД, документации по нему, ключей от помещений общего имущества, материальных ценностей и финансовых средств (платежи собственников, накопления на ремонтные работы и т.п.). Как правило, новая УК начинает отчёт своей работы с нуля. Долги и авансовые платежи собственники помещений МКД должны урегулировать с бывшей УК самостоятельно<sup>11</sup>.

По возможности во избежание взаимных претензий при расторжении договора управления рекомендуется собственникам помещений достигнуть с бывшей УК соглашений по вопросам:

- срока, по истечении которого обязательства УК будут считаться выполненными;
- объема работ, которые должна выполнить УК до согласованного срока;

---

<sup>11</sup> Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист, 2015. № 8. С. 13.

- окончания срока платежей за управление в прежнюю УК;
- порядка возврата излишне уплаченных сумм собственников помещений;
- порядка передачи средств, накопленных УК, но не направленных на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- порядка передачи документации по МКД;
- порядка взаимоотношений по прочим вопросам, возникающим при расторжении договора управления.

Таким образом, передача многоквартирного дома в управление состоит из нескольких этапов: составление протокола встречи или соглашения о намерении по смене УК, составление проекта договора управления МКД, сметы МКД, акты обследования, составление протокола общего собрания собственников помещений МКД (или общего собрания членов ТСЖ или заседания правления ТСЖ), уведомление всех заинтересованных сторон о смене УК (ТСЖ) и перезаключение договоров.

Управление многоквартирным жилым домом, на сегодняшний момент, является достаточно сложным процессом и с позиции правового регулирования, и с позиции практической реализации для достижения состояния удовлетворенности интересов собственников помещений многоквартирного дома. Определено, что основными задачами управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, исходя из принципа благополучия человека и необходимости обеспечения таких условий как: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, доступность пользования помещениями, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другие.

## **Глава 2. Правовые особенности управления многоквартирным жилым домом**

### **2.1. Порядок возникновения, изменения и прекращения договорных правоотношений по управлению многоквартирным домом**

Как отмечено в первой главе в соответствии с действующим жилищным законодательством собственники помещений могут избрать один из трех способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Все указанные способы являются механизмами решения единых задач, перечисленных в ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации: обеспечить безопасные и подходящие условия для проживания граждан и грамотное содержание общего имущества многоквартирного дома, решить вопросы пользования указанным имуществом, обеспечить качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

Несмотря на идентичность решаемых задач, каждый из способов управления подразумевает под собой разный механизм их решения. Выбор конкретного способа управления предопределяет принципиальные моменты управления, свойственные лишь для этого конкретного способа: субъекты правоотношений по управлению многоквартирным домом; порядок заключения договоров, опосредующих данные отношения; ответственность за нарушение принятых на себя обязательств и т. п. В том числе каждый из способов управления многоквартирным домом предполагает свою не характерную для иных способов структуру договорных связей.

В юридической литературе можно встретить различные определения термина «структура договорных связей». Так, Л. А. Лунц, рассматривая структуру договорных связей в разрезе плановой экономики, отмечал, что для решения вопроса о структуре договорных связей требуется определить, какие именно конкретные хозяйственные организации в силу действующего

законодательства должны установить между собой договорную связь для того, чтобы было выполнено данное плановое задание<sup>12</sup>. Изучая структуру договорных связей при поставке в советский период, Р. О. Халфина отмечала, что под структурой договорных связей понимается определение тех хозяйственных организаций (как на стороне поставщика, так и на стороне потребителя), между которыми во исполнение плана должен заключаться договор.

По нашему мнению, самая актуальная позиция у О. С. Иоффе<sup>13</sup>, по которой определение структуры договорных связей должно полагаться на анализ хозяйственных договоров по их субъектному составу, но с переносом центра тяжести на определение встречающихся в практике вариантов несовпадения исполняющих и договорных звеньев.

В юридических трудах встречается также выделение в виде отдельного вида (кроме сложной и простой) промежуточной структуры договорных связей<sup>14</sup>. Считаем, что она имеет место тогда, когда субъекты, подписавшие главный договор, и сами исполнители договора частично совпадают, а частично — нет.

Любопытно, что наиболее часто термин «структура договорных связей» используется в работах (в основном в учебной литературе), посвященных коммерческому праву — для характеристики отношений, опосредующих торговый оборот. В цивилистике данный термин используется, на наш взгляд, неоправданно редко. Тем не менее, он встречается в работах, посвященных определенным договорным отношениям (например, поставке для государственных

---

<sup>12</sup> Об утверждении Положения о комиссии по проведению внеплановых проверок деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными жилыми домами на территории Полевского городского округа : Постановление Главы Полевского городского округа от 08 авг. 2013 г. № 1943 // Официальный сайт Администрации Полевского городского округа - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - URL: <http://polevsk.midural.ru> (дата обращения: 26.07.2018)

<sup>13</sup> Иоффе О. С. План и структура договорных связей // Советское государство и право. 1969. № 6. С. 51.

<sup>14</sup> Бандо М.В. Решения собственников помещений многоквартирных домов, имеющие юридическое значение//Российская юстиция. 2018. № 11. С. 60.



ных и муниципальных нужд, строительному подряду), как правило, для подчеркивания наличия сложной структуры договорных связей.

Думается, именно в отношениях, складывающихся в процессе управления многоквартирным домом, наиболее ярко выражены сложные структуры договорных связей. В данных отношениях участвует большое количество лиц, а наличие строгих правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил предоставления коммунальных услуг обуславливает необходимость заключения сразу нескольких «групп» гражданско-правовых договоров<sup>15</sup>.

При выборе такого способа, как управление товариществом собственников жилья или специализированным кооперативом, в отношениях по управлению появляется специальный субъект — юридическое лицо, созданное для целей обеспечения благоприятного проживания в доме. Причем управление многоквартирным домом такой субъект может осуществлять двумя вариантами, которые условно можно назвать прямым и опосредованным.

При прямом варианте управления многоквартирным домом именно ТСЖ или кооператив несут ответственность за надлежащее содержание и ремонт многоквартирного дома, обеспечение наличия и качественного предоставления коммунальных услуг. В процессе реализации прямого варианта управления возможна различная структура договорных связей:

— ТСЖ или кооператив своими силами оказывают услуги по содержанию общего имущества, выполнению работ по его ремонту. В таких целях в штате юридического лица — управленца должны состоять соответствующие специалисты, способные обеспечивать надлежащее содержание дома без привлечения каких-либо третьих лиц;

— ТСЖ или кооператив привлекают на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При этом контрагентом в таком случае вполне может быть управляющая организация. Но важно

---

<sup>15</sup> Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист, 2015. № 8. С. 13.

понимать, что с управляющей организацией подписывается не договор управления многоквартирным домом, а договор на подписание услуг либо выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества и, несмотря на возникновение в структуре договорных связей управляющей организации, ответственность за грамотное содержание общего имущества продолжает нести ТСЖ или кооператив.

Первая из перечисленных ситуаций встречается на практике крайне редко. Это обусловлено экономическими факторами — как правило, дешевле и эффективнее привлечь стороннее лицо для оказания определенного вида услуг или выполнения определенных работ, чем держать в штате соответствующих специалистов. Значимым видится и вопрос ответственности лиц, оказывающих услуги или выполняющих работы. Так, ненадлежащее исполнение своих трудовых обязанностей работником ТСЖ может привести к причинению существенного ущерба, например, имуществу одного из собственников помещения в многоквартирном доме. В таком случае собственник помещения вправе взыскать сумму причиненного ущерба с ТСЖ, а в случае нарушения его прав как потребителя ТСЖ ждут дополнительные санкции, предусмотренные Законом «О защите прав потребителей» (например, компенсация морального вреда, штраф за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке). При этом размеры материальной ответственности провинившегося работника ограничены Трудовым кодексом Российской Федерации до пределов его среднего месячного заработка. Тем самым ТСЖ в данной ситуации несет убытки, которые оно не может возместить с виновного лица в полном объеме.

Иная ситуация складывается при заключении гражданско-правового договора на оказание услуг или выполнение работ с третьим лицом и грамотном изложении в нем вопросов ответственности контрагента за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору. Здесь ТСЖ вправе рассчитывать на возмещение суммы, выплаченной пострадавшему собственнику, в полном объеме со своего контрагента, допустившего нарушение своих договорных обязательств.

При прямом варианте управления именно ТСЖ или кооператив выступают от имени собственников помещений многоквартирного дома при заключении различных договоров с ресурсоснабжающими организациями, несут ответственность за качественное предоставление коммунальных услуг<sup>16</sup>.

При опосредованном варианте управления многоквартирным домом ТСЖ или кооператив подписывают договор об управлении многоквартирным домом с управляющей организацией. В этом случае именно

управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечение наличия и качественного предоставления коммунальных услуг, а ТСЖ или кооператив лишь осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.

Необходимо отметить, что в качестве возможной стороны — заказчика по договору управления многоквартирным домом законодатель называет органы управления товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива. Данная формулировка законодателя в научной литературе и в кругах практикующих юристов подвергается жесткой критике. На наш взгляд, данная критика является абсолютно справедливой. В соответствии с п. 1 ст. 53 ГК РФ, юридическое лицо получает гражданские права и принимает на себя определённые гражданские обязанности через собственные органы. Очевидно, что органы управления не являются самостоятельным субъектом гражданского права и вообще не могут рассматриваться отдельно от единой конструкции юридического лица, волю которого эти органы управления созданы выражать. Выступая от имени юридического лица, органы управления порождают права и обязанности для самих юридических лиц. Можно сказать, что посредством своих органов юридическое лицо как раз и реализует свою правосубъектность,

---

<sup>16</sup> Пожидаев В.Е. Многоквартирный дом как объект права собственности: основные подходы и проблемы правового статуса//Право и политика. 2018. № 8. С. 140.

но сами органы управления, очевидно, не обладают гражданской правосубъектностью и не могут выступать в качестве стороны по договору.

Добавляет сложности структуре договорных связей при рассматриваемом способе управления различный правовой статус самих собственников помещений в многоквартирном доме по отношению к ТСЖ. Согласно действующему законодательству, членство в ТСЖ является добровольным. В связи с этим отношения собственников помещений и ТСЖ могут основываться на членстве или на договоре. Эти отношения совершенно различны по своей правовой природе. При этом положение членов ТСЖ и остальных собственников в вопросе внесения платежей на цели содержания общего имущества дома должно быть равным. Для участников ТСЖ основанием платежа выступает факт участия в ТСЖ. ЖК РФ не предусматривает подписание между ТСЖ и его участниками договоров о вносе обязательных платежей. Когда собственник помещения не оказывается участником ТСЖ, то он вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным с ТСЖ.

Необходимо отметить, что приведенные выше схемы договорных связей могут усложняться. Например, ТСЖ вправе заключить договор подряда на ремонт общего имущества дома с условием о возможности привлечения к выполнению работ субподрядчиков. Привлечение субподрядчиков в таком случае еще больше усложняет сложившуюся структуру договорных связей.

Существует мнение о том, что увеличение и усложнение договорных связей при управлении многоквартирным домом негативно сказывается на порядке предоставления и оплаты коммунальных услуг<sup>17</sup>. Однако можно встретить и мнения о неэффективности непосредственного управления (при котором, как правило, можно говорить о простой структуре договорных связей) в связи с отсутствием в цепочке договорных связей профессионального участника. Мы считаем, что любой из способов управления многоквартирным

---

<sup>17</sup> Баранова Д.А. Права на земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома//Наука и образование сегодня. 2018. № 1 (24). С. 53/

домом с разной степенью сложности договорных связей может быть эффективным, а эффективность зависит от различных факторов — как объективных (например, количество квартир в кондоминиуме), так и субъективных (степень профессионализма участников отношений, отношения между собственниками помещений при непосредственном управлении).

Таким образом, при управлении многоквартирным домом ТСЖ или специализированным кооперативом возникает многоуровневая система управления, для которой характерна сложная структура договорных связей, т.к. в данных отношениях участвует несколько субъектов и наличествует несовпадение договорных и исполняющих звеньев, а сами отношения опосредованы заключением большого массива различных договоров.

## **2.2. Особенности договора управления многоквартирным домом**

Договор управления МКД считается новшеством среди иных гражданско-правовых договоров. В связи с этим данное определение для многих оказывается неизвестным. Однако его потребность в управлении многоквартирным зданием ежегодно становится всё более высокой. Этот документ подписывается между управляющей организацией и собственниками жилых помещений.

Договор управления МКД подписывается в письменном виде. В то же время законодатель ничего не указывал по поводу того, что устная форма договора не будет освобождать владельцев от оплаты услуг.

Что касается срока, на который подписывается договор между фирмой и владельцем, то он регламентируется Жилищным кодексом. На основе этого, договор управления МКД подписывается на срок не меньше года и не больше чем на 5 лет.

Условия подписания договора управления многоквартирным домом:

- перечень работ и услуг, нацеленных на содержание дома;
- цена оказания услуг;

- порядок, по которому производится непрерывный контроль за предоставлением управляющей организацией собственных услуг.

Договор управления МКД в соответствии с законодательством можно подписать лишь с одной единственной управляющей организацией. Это фирма, предоставляющая жильцам коммунальные услуги и выполняющая разные требования владельцев по содержанию и ремонту помещения. На основе этого, предметом этого договора можно назвать:

- оказание управляющей организацией услуг;
- предоставление разных работ по содержанию и ремонту дома;
- иная деятельность, нацеленная на содержание здания.

Добавлять какие-либо изменения в сам договор или расторгнуть его можно и в одностороннем порядке, если в нём не говорится иное. Это могут сделать и владельцы жилых помещений, и непосредственно сама фирма.

В настоящее время ведётся большая дискуссия по поводу того, разумно ли считать договор управления многоквартирным домом обособленным видом договора, или же наоборот, смешанным, составленным из различных компонентов договоров.

Большое количество специалистов из области гражданского и жилищного права (А.И. Бычков, В.Н. Литовкина, Л.Ю. Грудцына, Д.П. Гордеев), считают договор об управлении многоквартирным домом смешанным договором. С.А. Киракосян пишет, что «подобная квалификация договора предполагает соединение в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи и ее разновидности- договора энергоснабжения, а также договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора»<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Об утверждении критериев оценки эффективности деятельности управляющих организаций: постановление администрации г. Чебоксары ЧР от 27 авг. 2013 г. № 2755 // Вестник органов местного самоуправления города Чебоксары. – 28 авг. 2013 г. - № 15; О рекомендациях по оценке эффективности работы организаций, управляющих многоквартирными домами: приказ Минстроя ЧР от 13 июня. 2007 г. № 04-13/117; Об утверждении Положения об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области: распоряжение Министерства ЖКХ МО от 13 июля. 2018 г. № 113-РВ // Официальный сайт

В случае возникновения каких-либо коллизий, а также в случае оспаривания договора или привлечения к ответственности за невыполнение предусмотренных условий договора, следует воспользоваться правилами о видах и подвидах договоров, входящих в состав смешанного договора, когда другое не выходит из сути смешанного соглашения или договора.

При этом целый ряд исследователей считают возможным рассмотрение договора управления в качестве самостоятельного вида договора, что на наш взгляд, заслуживает поддержки. В Постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 мая 2012 г. по делу № 12АП -4188/11 и ФАС Западно-Сибирского округа от 1 ноября 2012 г. по делу №А27 -6602/2012 абсолютно точно договор управления многоквартирным домом квалифицируется судами как особый, отдельный вид договора, который подлежит специальному режиму правового регулирования.

Отдельные учёные, упоминая о поименованном характере самого договора управления, предлагают установить позицию договора в совокупности договоров, нацеленных на предоставление услуг или обусловленных доверительным управлением имеющимся имуществом. Такие выводы авторов могут встретить поддержку также в судебно-арбитражной практике.

В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11- 10022/2008 суд указал, что «поскольку цель договора на управление многоквартирным домом можно определить как оказание услуги по осуществлению прав собственника по владению, пользованию и распоряжению управляемым имуществом, то соответственно и место договора - в группе договоров, направленных на оказание услуги»<sup>19</sup>.

В судебной практике арбитражных судов нередко встречаются решения, в которых договор управления многоквартирным домом квалифицируется как

---

Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - URL: <http://mgkh.mosreg.ru> (дата обращения: 14.07.2018).

<sup>19</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008 // СПС «Консультант Плюс».

смешанный. Например, данный договор назван смешанным в Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 №17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015. В Постановлении говорится: «Требование о взыскании задолженности за коммунальные услуги, содержание общего имущества, неустойки удовлетворено правомерно, поскольку доказано, что ответчики, являясь собственниками спорных нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, факт оказания истцом коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и их стоимость подтверждены»<sup>20</sup>.

Но с данным подходом не согласны многие специалисты по гражданскому и жилищному праву. Так С.А. Киракосян отмечает, что «подобный подход имеет очевидное несовершенство, так как предметом данного договора являются не какие-то услуги или работы по отдельности, а именно деятельность по управлению, включающая в себя целый комплекс фактических и юридических действий, осуществляемых в четырех направлениях: правовом, экономическом, техническом, организационном».

При этом специалисты отмечают, что «договор, нормативно поименованный, не может быть признан в качестве смешанного договора»<sup>21</sup>. Договор управления многоквартирным домом поименован не в ГК РФ, а в ЖК РФ.

На основании сказанного, можно сделать вывод, что в ЖК РФ достаточно полно и детально раскрывается специфика и содержание договора управления, определены его стороны и форма. Следует учесть, что жилищное законодательство к договору управления предъявляет особые требования,

---

<sup>20</sup> О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (ред. от 13 сент. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2013. - № 21. - Ст. 2652.

<sup>21</sup> Об утверждении Положения о рейтинговой системе общественной оценки деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Иркутской области: приказ Службы государственного жилищного надзора Иркутской области от 29 авг. 2016 г. № 040-спр // Областная. - № 97. - 05.09.2016.



отличающиеся от регулируемых нормами ГК РФ отношений по оказанию услуг и выполнению работ.

Перечисленные факты дают основания отнести договор управления многоквартирным домом к системе гражданско-правовых договоров поименованных в законодательстве, что соответственно исключает его из списка смешанных договоров.

### **2.3. Проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом**

В свете нового жилищного законодательства существенные изменения произошли в правовом регулировании жилищных отношений по управлению многоквартирными домами, которые, с одной стороны, обеспечили адекватное отражение социально-экономических изменений в жизни общества, с другой - создали основу для их дальнейшей динамики и совершенствования.

Легальное определение понятия «управление многоквартирным домом» в ЖК РФ отсутствует, не смотря на то, что данному термину посвящен VIII раздел кодекса. Согласно постановлению Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» «под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме»<sup>22</sup>.

В соответствии с п.1 ст. 161 ЖК РФ основная цель управления многоквартирным домом состоит «в обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме».

---

<sup>22</sup> Никитин А.В. Некоторые аспекты предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома//Семейное и жилищное право. 2018. № 6. С. 41.

При анализе норм действующего Жилищного кодекса РФ следует упомянуть о пункте 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ, который указывает на то, что управление осуществляется в отношении общего имущества в многоквартирном доме, а не в отношении всего многоквартирного дома. Деятельность по управлению, таким образом, ограничивается лишь общим имуществом. Любые вопросы, связанные с управлением, ремонтом, содержанием помещений, принадлежащих собственникам на праве единоличной собственности (квартир, офисов), не входят в сферу управления многоквартирным домом<sup>23</sup>.

Так же ЖК РФ не содержит ни понятия «многоквартирный дом», единства, по определению которого не наблюдается и в ученой среде, ни указания на то, что многоквартирный дом является разновидностью жилого помещения (ст. 16 ЖК РФ). Определение данного термина можно встретить в Положении о признании отдельного помещения жилым помещением, жилого помещения не подходящим для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции или сносу, по которому «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме».

Таким образом, ЖК РФ не раскрывает центральных понятий в институте управления многоквартирным домом, который с каждым годом приобретает все большее значение для сферы жилищно-коммунального хозяйства.

В п.2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

---

<sup>23</sup> Шагиахметова Л.Х. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право, 2016. № 1. С. 45.

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Итак, выбор метода управления многоквартирным домом основывается на принципе диспозитивности. В то же время законодатель устанавливает особую императивную обязанность подобного выбора, из-за отсутствия которого органы муниципального самоуправления наделены правом проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации. При этом правила организации конкурса предусмотрены в Постановлении Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75.

Также, если владельцы не выбрали метод управления, и в этом доме больше четырёх квартир, владельцы должны выбрать совет многоквартирного дома из перечня собственников помещений в этом доме. Регистрация подобного совета многоквартирного дома в органах муниципального самоуправления или других органах не производится, что тоже может вызвать злоупотребления.

Рассматривая способы управления многоквартирным домом, прежде всего, следует отметить непосредственное управление, которое основано на принципах самоуправления и предполагает, что собственники самостоятельно участвуют во всех организационно-управленческих процедурах (заключение договоров, проведение собраний, опросов жильцов и т.д.) при осуществлении прав по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома. Данный способ считается наименее эффективным вследствие отсутствия полноценного механизма договорного регулирования. Помимо этого, сам процесс управления многоквартирным домом довольно сложен и требует наличия у собственников определенных знаний и опыта в сфере управления имуществом, которого, как правило, нет у обычных жильцов<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Гузий А.Е., Махиня Е.А. Проблемы соотношения правового статуса старшего по дому и председателя совета многоквартирного дома//Семейное и жилищное право. 2018. № 3. С. 35.

Второй способ управления многоквартирным жилым домом, по сути, является косвенным управлением посредством создания юридического лица в виде товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного или жилищно-строительного кооператива (ЖК, ЖСК). При этом каждый собственник сохраняет за собой весь объем прав и обязанностей, а предоставление коммунальных услуг осуществляется на основании возмездного договора, который заключается между ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и каждым собственником жилого помещения. Основным недостатком данного способа управления выступают дополнительные расходы на управление многоквартирным домом, а также непрозрачность расходов на жилищно-коммунальные услуги.

Третий способ управления это «опосредованное управление» путем выбора специализированной, управляющей компании, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, на основе заключения договора управления. При этом управляющая организация часть жилищно-коммунальных услуг может оказывать сама, либо заключать договора с поставщиками услуг от имени собственников помещений, выступая в качестве посредника. При данном способе управления собственники помещений зачастую недовольны качеством предоставляемых услуг и высокими тарифами.

Таким образом, проблема управления многоквартирными домами, не смотря на множество способов, которые существуют на сегодняшний день, ввиду несовершенства законодательства, а именно ЖК РФ, по-прежнему актуальна.

По статистическим данным, самое большое количество споров появляется:

- из-за определения метода управления многоквартирным домом и проведения собраний владельцами помещений многоквартирного дома;
- из-за смены метода управления жилым домом или изменения управляющей компании;

- во время выполнения собственниками помещений обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- во взаимоотношениях между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими предприятиями<sup>25</sup>.

Анализ публикаций, а также судебная практика РФ указывают на несовершенство правовой регламентации в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома:

- отсутствует системность подхода законодателя к вопросу о механизмах реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению;
- положения об управлении изложены неоднозначно, что создает почву для злоупотреблений со стороны управляющих субъектов. Это порождает проблемы в определении правовой природы отдельных явлений, в порядке согласования волеизъявлений собственников при принятии решений, по поводу распоряжения общим имуществом, использования полученных ТСЖ доходов, установления завышенных дополнительных платежей.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что сложившаяся ситуация в сфере управления многоквартирными домами требует совершенствования механизма правового регулирования управления многоквартирными домами.

Для повышения эффективности управления общим имуществом многоквартирного дома следует наделить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме статусом высшего совещательного органа управления (при способе управления управляющей организацией) и установить специальные требования при других способах управления. При

---

<sup>25</sup> Об утверждении Положения о комиссии по проведению внеплановых проверок деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными жилыми домами на территории Полевского городского округа : Постановление Главы Полевского городского округа от 08 авг. 2013 г. № 1943 // Официальный сайт Администрации Полевского городского округа - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - URL: <http://polevsk.midural.ru> (дата обращения: 26.07.2018)

непосредственном управлении таким субъектом управления является постоянно действующий совещательный орган управления многоквартирным домом с расширенной, по сравнению с установленной ст. 44 Жилищного кодекса РФ 2004 года (далее ЖК РФ), компетенцией. Исходя из этого, статью 44 ЖК РФ необходимо дополнить частью 3 следующего содержания: «3. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при осуществлении деятельности товарищества собственников жилья относятся: 1) принятие решений о перевыборах способа управления; 2) принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья». Пункт п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ предлагаем изложить в следующей редакции: «При непосредственном управлении решение вопросов, определенных собственниками помещений в многоквартирном доме». При управлении товариществом собственников жилья (далее — ТСЖ) деятельность общего собрания собственников помещений должна быть ограничена определенными в законе полномочиями. На период действия ТСЖ следует ограничить компетенцию общего собрания двумя вопросами: перевыборы способа управления многоквартирным домом, ликвидация товарищества. Для устранения конфликтов интересов между членами ТСЖ и собственниками помещений, не вступивших в ТСЖ, следует установить приоритет локального нормативного регулирования законно созданного юридического лица в организационно-правовой форме ТСЖ по сравнению с общими нормами ЖК РФ. В законодательстве отсутствует определение статуса совета многоквартирного дома, что создает определенные трудности в право применении, поэтому на законодательном уровне следует определить его как постоянно действующий орган управления многоквартирным домом, обеспечивающий реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом. В связи с возможностью возникновения разнообразных ситуаций по управлению многоквартирным домом необходимо, чтобы перечень полномочий совета многоквартирного дома и председателя совета был открытым. Следовательно, стоит внести следующие

изменения и дополнения в жилищное законодательство: в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ ввести п. 7 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг», в ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ ввести п. 6 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг». В рамках совершенствования законодательства деятельность по управлению многоквартирными домами стоит регулировать исходя из того, что управление является многоуровневой системой с обязанностями, установленными в соответствии с определенным уровнем:

- первый уровень - деятельность собственников помещений в многоквартирном доме;

- второй уровень - деятельность управляющих организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений и отвечающих за содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем, а также деятельность ресурсоснабжающих организаций<sup>26</sup>.

На основе анализа положений Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» можно сделать вывод о том, что от качественного исполнения обязанностей по управлению многоквартирными домами и обязанностей по энергосбережению на всех уровнях будет зависеть и энергоэффективность жилищно-коммунального комплекса, составными единицами которого являются многоквартирные дома. Практическая значимость предложенного концептуального подхода к изменению законодательства в вопросах управления многоквартирными домами заключается в систематизации отношений по управлению жилой недвижимостью в зависимости от

---

<sup>26</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 03 авг. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

принадлежности к сферам частного и публично-правового регулирования, в выявлении режима многоквартирного дома как объекта публично-правового и частного регулирования, в раскрытии особенностей абсолютного правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в обосновании многоуровневой системы управления многоквартирным домом. Все это имеет существенное значение для дальнейшей научно-теоретической разработки указанных институтов.



## Заключение

В ходе исследования сделаны следующие выводы:

В российском законодательстве не регламентирован понятие «многоквартирный дом», соответственно, необходимо в Жилищном кодексе регламентировать понятие «многоквартирный дом».

В настоящее время, в эпоху активного строительства многоквартирных домов, между собственниками квартир возникает выбор способа управления МКД. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016), регламентирует три формы управления:

1. ТСЖ. Это объединение собственников жилых помещений в МКД для управления комплексом недвижимого имущества МКД, обеспечения использования этого комплекса, пользования, владения и в предусмотренных пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

2. Управляющая компания (УК). Это юридическое лицо, созданное для управления, эксплуатации, содержания МКД.

3. Непосредственное управление МКД. Конкретного легального определения не существует; осуществляется активными собственниками жилых помещений в МКД.

У каждого способа существуют свои достоинства и недостатки. На практике приблизительно 75% многоквартирных домов сотрудничают с УК, и только 25% выбирают организовать ТСЖ.

Управление многоквартирным жилым домом, на сегодняшний момент, является достаточно сложным процессом и с позиции правового регулирования, и с позиции практической реализации для достижения состояния удовлетворенности интересов собственников помещений многоквартирного дома. Определено, что основными задачами управления многоквартирным домом считается обеспечение подходящих и безопасных условий для проживания всех граждан, правильность содержания общего имущества в многоквартирном доме, исходя из принципа благополучия человека и необходимости обеспечения таких условий как: соблюдение

требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, доступность пользования помещениями, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другие.

В настоящее время ведётся большая дискуссия по поводу того, разумно ли считать договор управления многоквартирным домом обособленным видом договора, или же наоборот, смешанным, составленным из различных компонентов договоров.

В работе сделан вывод, что в ЖК РФ достаточно полно и детально раскрывается специфика и содержание договора управления, определены его стороны и форма. Следует учесть, что жилищное законодательство к договору управления предъявляет особые требования, отличающиеся от регулируемых нормами ГК РФ отношений по оказанию услуг и выполнению работ.

Легальное определение понятия «управление многоквартирным домом» в ЖК РФ отсутствует, не смотря на то, что данному термину посвящен VIII раздел кодекса. Согласно постановлению Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» «под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме».

Анализ публикаций, а также судебная практика РФ указывают на несовершенство юридической регламентации в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме:

- нет системности в подходе законодателя к вопросу об основных механизмах реализации правомочий и выполнения обязанностей владельцев общего имущества в доме, что мешает их эффективному и полноценному осуществлению;
- положения об управлении излагаются неоднозначно, что приводит к созданию почвы для злоупотреблений со стороны разных управляющих субъектов. Это вызывает проблемы в характеристике правовой природы разных

явлений, в ходе согласования волеизъявлений собственников во время принятия решений, по поводу распоряжения объектами общего имущества, использования полученных ТСЖ доходов, установления повышенных дополнительных платежей.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что сложившаяся ситуация в сфере управления многоквартирными домами требует совершенствования механизма правового регулирования управления многоквартирными домами.

## Список используемой литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. (ред. от 03 авг. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.
2. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (ред. от 13 сент. 2018 г.) // СЗ РФ. - 2013. - № 21. - Ст. 2652.
3. Об утверждении критериев оценки эффективности деятельности управляющих организаций: постановление администрации г. Чебоксары ЧР от 27 авг. 2013 г. № 2755 // Вестник органов местного самоуправления города Чебоксары. – 28 авг. 2013 г. - № 15; О рекомендациях по оценке эффективности работы организаций, управляющих многоквартирными домами: приказ Минстроя ЧР от 13 июня. 2007 г. № 04-13/117; Об утверждении Положения об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области: распоряжение Министерства ЖКХ МО от 13 июля. 2018 г. № 113-РВ // Официальный сайт Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - URL: <http://mgkh.mosreg.ru> (дата обращения: 14.07.2018).
4. Об утверждении Положения о комиссии по проведению внеплановых проверок деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными жилыми домами на территории Полевского городского округа: Постановление Главы Полевского городского округа от 08 авг. 2013 г. № 1943 // Официальный сайт Администрации Полевского городского округа - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: - URL: <http://polevsk.midural.ru> (дата обращения: 26.07.2018)
5. Об утверждении Положения о рейтинговой системе общественной оценки деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление

многоквартирными домами на территории Иркутской области: приказ Службы государственного жилищного надзора Иркутской области от 29 авг. 2016 г. № 040-спр // Областная. - № 97. - 05.09.2016.

6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11- 10022/2008 // СПС «Консультант Плюс».

7. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015// СПС «Консультант Плюс».

8. Бандо М.В. Решения собственников помещений многоквартирных домов, имеющие юридическое значение//Российская юстиция. 2018. № 11. С. 58-61.

9. Баранова Д.А. Права на земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома//Наука и образование сегодня. 2018. № 1 (24). С. 53-54.

10. Богородская Н.С., Багаутдинова Т.М., Савина О.В. Особенности проведения текущего ремонта многоквартирного дома//В сборнике: Инновационное развитие регионов: потенциал науки и современного образования материалы Национальной научно-практической конференции. 2018. С. 208-211.

11. Братусь С. Н., Лунц Л. А. Вопросы хозяйственного договора. М.: Госюриздат, 1954. 155 с.

12. Гузий А.Е., Махиня Е.А. Проблемы соотношения правового статуса старшего по дому и председателя совета многоквартирного дома//Семейное и жилищное право. 2018. № 3. С. 35-39.

13. Договоры в социалистическом хозяйстве /О.С. Иоффе, Н.В. Рабинович, В. Ф. Яковлева [и др.]; отв. ред. О. С. Иоффе; кафедра гражданского права Ленинградского государственного университета им. А. А. Жданова. М.: Юрид. лит.,1964. 498 с.

14. Дубовцева Н.Ю., Турчина О.В. Правовое регулирование вопросов при установке нового оборудования общедомового имущества многоквартирного дома//Интернаука. 2018. № 43-2 (77). С. 48-50.
15. Иоффе О. С. План и структура договорных связей // Советское государство и право. 1969. № 6. С. 51-60.
16. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист, 2015. № 8. С. 13.
17. Косырева Н.С., Шинова И.А. Анализ процедуры формирования земельных участков, на примере многоквартирного жилого дома в за Свяжском районе//В сборнике: В мире научных открытий материалы II Международной студенческой научной конференции. 2018. С. 68-69.
18. Краснобельмова О.Д. Проблема виндикации общего имущества многоквартирного дома//В сборнике: Молодой исследователь: вызовы и перспективы Сборник статей по материалам LСIII международной научно-практической конференции. 2018. С. 99-102.
19. Кудина С.А. Права и обязанности собственников помещений в отношении общего имущества многоквартирного дома//Актуальные проблемы государства и общества в области обеспечения прав и свобод человека и гражданина. 2018. № 2. С. 120-123.
20. Кузин Н.Я., Митянина Н.П. Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки//Аллея науки. 2018. Т. 4. № 1 (17). С. 360-363.
21. Кузьмина А.О. Использование информационного сервиса "электронный дом" для формирования информационного пространства многоквартирного дома//Молодежный научный вестник. 2018. № 4 (29). С. 182-189.
22. Курц Н. А. Структура договорных связей в государственных и муниципальных закупках // Актуальные проблемы предпринимательского и корпоративного права в России и за рубежом (Москва, 22 апреля 2015 года): сб.

научно-практич. ст. II Международной научно-практич. конференции. М.: Юстицинформ, 2015. С. 184-187.

23. Макаров О. В. Проблемы правового регулирования выполнения субподрядных строительных работ во взаимосвязи со структурой договорных связей по строительным подрядам // Правовые вопросы строительства, 2010. № 1. С. 8—13.

24. Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право, 2008. № 3. С. 24.

25. Никитин А.В. Некоторые аспекты предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома//Семейное и жилищное право. 2018. № 6. С. 41-45.

26. Овчинников Н. И. Сущность и значение структуры договорных связей // Правоведение. 1971. № 4. С. 59-66.

27. Пожидаев В.Е. Многоквартирный дом как объект права собственности: основные подходы и проблемы правового статуса//Право и политика. 2018. № 8. С. 140-145.

28. Пугинский Б.И. Коммерческое право. М.: Изд.

29. - во «Зерцало», 2005. 328 с.

30. Рузанова В. Д., Крюкова Е. С. Особенности предоставления коммунальных услуг при многоуровневой системе управления многоквартирным домом // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 12. С. 20-24.

31. Халфина Р. О. Правовое регулирование поставки продукции в народном хозяйстве. М.: Изд-во АН СССР, 1963. 267 с.

32. Шагиахметова Л.Х. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право, 2016. № 1. С. 45.

33. Юрьева Л.А. Некоторые проблемы реализации права собственности на земельный участок под многоквартирным домом//В сборнике: Теория и

практика современной аграрной науки сборник национальной (Всероссийской) научной конференции. Новосибирский государственный аграрный университет. 2018. С. 894-896.

34. Ямалетдинова К.Ш., Янгуразова З.А., Юсупов Р.Р., Кабакович Г.А. К вопросу о смене управляющей компании многоквартирного дома//В сборнике: Инновации и наукоемкие технологии в образовании и экономике Материалы VII Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор К.Ш. Ямалетдинова. 2018. С. 95-98.