

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Управление многоквартирными домами»

Студент

А.А. Ощепкова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Старший преподаватель, Ю. В. Смоляк

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

Тольятти 2022

## Аннотация

Актуальность темы определена отнесением сферы управления многоквартирными домами к основному жизнеобеспечивающему сектору экономики, который выступает как объективный индикатор, отражающий уровень и качество жизни территории, а также является фактором, обуславливающим состояние региональной безопасности. Управление многоквартирным домом является одним из условий реализации конституционного права граждан на жилище.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере управления многоквартирным домом.

Предметом исследования служат нормы гражданского и жилищного законодательства, научная доктрина и правоприменительная практика в сфере управления многоквартирным домом.

Цель исследования: проведение комплексного анализа управления многоквартирными домами.

Задачи исследования:

- рассмотреть становление и развитие отношений по управлению многоквартирным домом;
- изучить содержание управления многоквартирным домом;
- определить объект управления многоквартирным домом и условия договора по его управлению;
- рассмотреть правовой статус сторон договора управления многоквартирным домом;
- изучить проблемы ненадлежащего выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- выделить проблемы способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) и управление управляющей компанией.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы: сравнительно-правовой; частно-научные методы: статистический, формально-юридический.

Нормативную базу исследования составляют Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, федеральные законы.

Эмпирическую базу исследования составили постановления Пленумов Верховного Суда РФ и другие акты судебной практики по теме исследования.

Источниками исследования послужили нормативно – правовые акты, научная литература.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования, содержанием и взаимосвязью исследуемых в работе проблем, логикой их рассмотрения.

Работа состоит из введения, трех разделов объединяющие шесть пунктов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

## Содержание

Введение.....	5
1 Управление многоквартирным домом: понятие и правовая природа.....	8
1.1 Становление и развитие отношений по управлению многоквартирным домом.....	8
1.2 Правовая природа договора на управление многоквартирным домом.....	15
2 Правовая характеристика договора управления многоквартирным домом как правовой основы управления многоквартирным домом.....	25
2.1 Объект управления многоквартирным домом и условия договора по его управлению.....	25
2.2 Правовой статус сторон договора управления многоквартирным домом.....	37
3 Актуальные проблемы управления многоквартирным домом.....	44
3.1 Ненадлежащее выполнение работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.....	44
3.2 Управление многоквартирным домом: товарищество собственников жилья, управляющая компания.....	55
Заключение.....	67
Список используемой литературы и используемых источников.....	70

## **Введение**

Состояние жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время является одной из наиболее острых и социально-значимых проблем, в связи с чем, повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг одно из приоритетных направлений социально-экономической политики Российской Федерации.

Проблемы в сфере управления многоквартирными домами (МКД) можно соотнести с социально-экономическим аспектом современных проблем управления жилыми домами. Актуальность темы определена отнесением сферы управления многоквартирными домами к основному жизнеобеспечивающему сектору экономики, который выступает как объективный индикатор, отражающий уровень и качество жизни территории, а также является фактором, обуславливающим состояние региональной безопасности. Управление многоквартирным домом является одним из условий реализации конституционного права граждан на жилище. А в условиях реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства особенно обострилась проблема поиска эффективных способов управления общим имуществом многоквартирных домов. На современном этапе, трансформация системы управления в жилищной сфере требует более скрупулезного отношения к определению и формулированию прав и обязанностей, мер ответственности, правил и порядка взаимодействия субъектов, что обеспечивается через процедуру заключения договоров между собственниками жилья и управляющими компаниями по поводу предоставления жилищно-коммунальных услуг и выполнения работ, связанных с содержанием жилого фонда. В то же время, многие вопросы правового регулирования договора управления многоквартирным домом остаются неразрешенными до конца, в связи с чем, видится необходимость их рассмотрения.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере управления многоквартирным домом.

Предметом исследования служат нормы гражданского и жилищного законодательства, научная доктрина и правоприменительная практика в сфере управления многоквартирным домом.

Цель исследования: проведение комплексного анализа управления многоквартирными домами.

Задачи исследования:

- рассмотреть становление и развитие отношений по управлению многоквартирным домом;
- изучить содержание управления многоквартирным домом;
- определить объект управления многоквартирным домом и условия договора по его управлению;
- рассмотреть правовой статус сторон договора управления многоквартирным домом;
- изучить проблемы ненадлежащего выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- выделить проблемы способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) и управление управляющей компанией.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы: сравнительно-правовой метод применялся при изучении практики регулирования управления многоквартирными домами в субъектах РФ; частно-научные методы: статистический (применялся при анализе судебной практики), формально-юридический (применялся при анализе норм права, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами).

Нормативную базу исследования составляют Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, федеральные законы.

Теоретической базой работы послужили труды ученых-правоведов в исследуемой сфере, таких как: Д.А. Топоров, Ю.П. Свит, С.В. Тарадонов, А. Тарасова, Л.Г. Руденко. М.Н. Романовская и других.

Эмпирическую базу исследования составили постановления Пленумов Верховного Суда РФ и другие акты судебной практики по теме исследования.

По структуре работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Во введении обоснована актуальность темы, определены объект, предмет, цель, задачи, методы исследования.

В первом разделе «Управление многоквартирным домом: понятие и правовая природа» раскрыты такие вопросы как: становление и развитие отношений по управлению многоквартирным домом, содержание управления многоквартирным домом.

Во втором разделе раскрыты такие вопросы как: объект управления многоквартирным домом и условия договора по его управлению, правовой статус сторон договора управления многоквартирным домом.

В третьем разделе раскрыты такие вопросы как: проблемы ненадлежащего выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, проблемы способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) и управление управляющей компанией.

В заключении сформулированы выводы и предложения.

# **1 Управление многоквартирным домом: понятие и правовая природа**

## **1.1 Становление и развитие отношений по управлению многоквартирным домом**

Демократия, будучи общечеловеческой ценностью, одним из оснований имеет местное самоуправление. Это обусловлено тем, что самоуправление способно максимально приблизить граждан к процессу управления территорией через различные формы непосредственной демократии. Немецкий социолог Н. Луман под системой понимает «нечто, способное отличать себя от внешней среды и воспроизводить эту границу» [15]. Именно под такое определение системы подпадает, по его мнению, и само общество. Эта система является самовоспроизводящейся, в том смысле, что акт воспроизводства не предполагает воссоздаваемости и воспроизводимости причин и условий производства. Эти причины и условия могут видоизменяться, что приводит к развитию системы, но это различие должно быть воссоздано в дальнейшем развитии системы: «общество выступает не только самовоспроизводящей, но и самореферентной системой, что означает его способность наряду с самовоспроизводством осуществлять описание самого себя, воспроизводя и само это описание» [15].

В целях совместного решения своих дел происходит объединение граждан в «товарищество». История такой формы объединения людей началась с института *societas*, функционировавшего ещё со времен римского права, который юридическим лицом не признавался.

В целом, современная жилищная политика государства появилась в XIX веке в связи с промышленной революцией. Большие темпы урбанизации, приток сельских жителей в города сформировали колоссальный спрос на жилище в них. Особенностью крупных городов



явилась жилищная нужда, которая превращалась зачастую в настоящее социальное бедствие.

Если проследить историю выходов правовых актов, касающихся управления многоквартирными домами то, начиная с 1917 года и по 1992 год, можно обнаружить одну – закономерность-это идеологическо-философское воздействие идей К. Маркса, которые существенным образом повлияли на развитие правового поля страны. «Воздействующая идея заключалась о том, что стоит убрать источники конфликта (собственность) то автоматически произойдет изменение поведения людей, эгоистические потребности человечества чудесным образом исчезнут. Будет достигнута идея бесконфликтного общества, где будет альтруистическое отношение людей к окружающим их предметам материального мира, но увы, этого не произошло» [1].

Рассмотрим первый период развития отношений по управлению многоквартирными домами. В целях реализации своих идеологических представлений советское правительство после произошедшей революции издаёт в 1917 году Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах». Этим Декретом в городских поселениях с числом жителей свыше 10 тысяч было отменено право частной собственности на все строения, стоимость или доходность которых была выше предела, установленного местными Советами [8].

Данным императивным актом власть пыталась решить жилищную проблему в стране, забрав у прежних собственников недвижимое имущество и передав его лояльно настроенным слоям населения рабочим и политическим активистам.

В 1921 г. были приняты декреты СНК РСФСР «О демунципализации (приватизации) жилых зданий» [15, с. 7] и «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов» [15, с. 9], что позволило некоторой части населения вновь обрести права на жилище. Дома были переданы

коллективам жильцов в пользование на договорной основе при условии проведения ремонта.

Вместе с тем задача самостоятельного хозяйствования жильцов оставалась нерешенной. Чтобы отношения между собственниками земли, жилья и хозяйствующими субъектами были поставлены на правовую основу, 10 августа 1922 г. был принят декрет Всероссийского центрального исполнительного комитета (ВЦИК) и СНК РСФСР «О праве застройки». В этом документе предусматривалось заключение договора о совместной деятельности между тремя вышеназванными субъектами.

19 августа 1924 г. было принято Постановление ВЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации», в соответствии с которым деятельность жилищных товариществ могла осуществляться в следующих трех формах[43]:

- жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ)
- рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСКТ)
- общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ) [2].

Второй период – с 1927 по 1958 г. В 1927 г. на XV съезде ВКП(б) было принято решение о радикальной смене политического курса с переходом на жесткое централизованное управление экономикой. Жилищные товарищества перестали существовать к началу 1930-х гг. Затем настала очередь кооперативного жилищного строительства.

В 1937 году Постановлением ЦИК СССР № 112, СНК СССР № 1843 от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» была обозначена проблема, разрушения и сохранения жилищного фонда. В нём указывалось, что «возросший материальный и культурный уровень трудящихся требует образцового содержания государственного жилищного фонда. Между тем существующий порядок управления и пользования этим огромным жилищным фондом не только не

соответствует требованиям сохранения жилищного фонда, как государственного имущества, и образцового его содержания, но, наоборот, тормозит дальнейшее улучшение жилищного хозяйства». В данном акте идет неприкрытое обвинение проживающих лиц в МКД за то, что они «не содействуют» государству в сохранении жилищного фонда страны [42].

Если провести сопоставление данного акта 1937 года и положений Жилищного кодекса РФ от 2005 года, например, ч.1 ст.161, то будет очевидно, что вопросы сохранения жилфонда стали классическими для нашей страны.

Третий период – с 1958 по 1983 г. Новую жизнь отечественная жилищная кооперация получила только после XX съезда КПСС. В постановлении Совета министров СССР от 20 марта 1958 г. № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» указывалось на необходимость более широкого распространения ЖСК.[39]

Четвертый период – с 1983 по 1996 г. Принятый в 1983 г. Жилищный кодекс (ЖК) РСФСР был рассчитан исключительно на государственное управление жилищным фондом, его содержание и ремонт: «Управление преобладающим по объему жилищным фондом местных Советов народных депутатов должно осуществляться их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления, а управление ведомственным жилищным фондом – министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями» [10].

Пятый период – с 1996 по 2004 г. Серьезные изменения в рассматриваемой сфере начались после принятия Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»[23]. Этим документом вводилось новое понятие «кондоминиум», определяемое как «единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные

для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности».

Можно отметить в связи с этим, что товарищества собственников жилья являются весьма новой для Российской Федерации организационно-правовой формой управления многоквартирными домами и являющейся в последние годы очень распространенной в силу проведения жилищной реформы в нашей стране, а также в силу некоторых преобразований, которые произошли в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Сущность ТСЖ заключается в том, что «с его помощью жильцы сами управляют многоквартирным домом: могут влиять на его благоустройство и снижать стоимость коммунальных услуг. Товарищество собственников жилья создается для удовлетворения потребностей собственников жилых помещений в управлении и эксплуатации как жилых, так и нежилых помещений и оборудования, предназначенных для обеспечения пользования жилыми помещениями» [23].

В целом, необходимо отметить, что жилищная кооперация имеет различные исторические и юридические формы. Это временные и постоянные сообщества [6067] в Великобритании в XIX веке; строительные союзы в Германии. В основной массе иностранных государств управление многоквартирным жилым домом (МЖД) рассматривается как «разновидность предпринимательской деятельности» [63]. Эта же ситуация характерна и для России. Управляющие компании давно стали отдельным видом бизнеса. «В Норвегии, Дании, Германии, Нидерландах, Швейцарии, Польше, Венгрии, Чехии по законодательству создание объединения собственников жилья в МЖД обязательно. В таких странах, как Словакия, Румыния, Болгария, и др., объединение собственников жилья осуществляется добровольно, однако членство в уже созданном товариществе обязательно

для собственников жилья во всех странах, за исключением РФ и Республики Кыргызстан. Членство в объединении собственников жилья по германскому законодательству автоматически наступает с приобретением жилого помещения в многоквартирном доме» [12]. В Казахстане аналогом российских товариществ собственников жилья являются кооперативы собственников квартир (КСК), которые имеют лишь то существенное отличие, что членство в них обязательное для всех жителей многоквартирного дома. В Финляндии для совместного управления жилыми домами применяются жилищные акционерные общества. Согласно закону «О жилищных акционерных обществах» членство в жилищных акционерных обществах Финляндии является обязательным. В Венгрии и Эстонии создание товарищества собственников жилья являлось обязательным условием приватизации хоть одной квартиры в доме.

Совместная деятельность является повседневной практикой многих муниципалитетов на Западе. И она пользуется поддержкой национальных правительств. Однако подобная практика в нашей стране не стала повсеместной. Органы местного самоуправления не очень хотят делиться своими властными полномочиями, ссылаясь на пассивность населения и ожидая, что экономическая ситуация в стране в конце концов улучшится и все проблемы конкретного муниципального образования будут решены: начнут работать предприятия, будут платиться городские налоги и т. д. [52]

Зачастую жители зарубежных многоквартирных домов активно участвуют в управлении домом, так как понимают, что это помогает им рационально и экономно расходовать собственные средства на предоставление жилищных услуг. По мнению В.К. Михайлова: «Для достижения устойчивых темпов роста современная экономика нуждается в «инновационном человеке», – гражданине, обладающем высокой степенью адаптивности к постоянным изменениям в собственной жизни, в экономическом развитии, в развитии науки и технологии, являющемся активным инициатором и производителем этих изменений,

рассматривающим постоянное развитие как неотъемлемую часть своих жизненных принципов» [18].

«Шестой период непосредственно связан с моментом принятия Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ, 2004 г.) по настоящее время. Данный документ, принятый в соответствии с Конституцией РФ и с учетом федеральных законов, регулирующих отношения в жилищной сфере, опирался на новую концепцию жилищного законодательства. Необходимо отметить, что легальное определение договора управления многоквартирным домом в ЖК РФ отсутствует. И это при том, что, как было установлено выше, управление многоквартирными жилыми домами как специфичный вид гражданских правоотношений появился в нашей стране почти три десятилетия назад – в 1991 году, когда Законом РСФСР № 1552-1 были внесены изменения в действующий тогда Жилищный кодекс РСФСР, благодаря которым у собственников появилось право выбора компании для обслуживания жилого дома и заключения с ней договора. Именно в данный период – период трансформации жилищных правоотношений – была заложена идея о переходе к профессиональному управлению делами многоквартирного дома на основании договора управления как разновидности возмездных услуг, заключаемого собственниками помещений и профессиональной управляющей компанией. Однако за столь длительный срок легальное определение такого значимого соглашения так и не появилось» [13].

В результате исследования, можно сделать следующие выводы: традиционно, российское государство, начиная с 1917 года, в жилищной сфере применяло императивный метод для решения жилищных проблем населения, так как в то время иной подход был бы попросту не допустим, а в настоящее же время действует историческая инерция, повторяющая приёмы решения проблем наименее затратным способом. В то же время, вопросы кооперации известны зарубежной практике с XIX века, а потому российская практика развития управления многоквартирными домами может считаться

относительно новой. В результате, было выделено шесть полноценных периодов, в которые происходило правовое становление и развитие процессов управления многоквартирными домами в России. Каждый из этапов обусловлен как политической, так и экономической обстановкой в стране на определенный момент развития.

## **1.2 Правовая природа договора на управление многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом нашло отражение в ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, которая, судя по названию, и посвящена целиком данному договору, а также содержит указание на то, с кем заключается данный договор (управляющая организация, прошедшая лицензирование деятельности в рассматриваемой сфере), в какой форме он подписывается.

Так, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ закрепляет: «Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами»[9].

«Прежде всего следует указать на то, что данный договор относится к числу так называемых непоименованных договоров, то есть договоров, которые прямо не указаны в ГК РФ. Соответственно, такие договоры либо должны быть предусмотрены другими гражданско-правовыми актами, либо вообще не предусмотрены какими-либо правовыми актами гражданско-правового характера» [7].

К сожалению, в жилищном законодательстве не предусмотрено исчерпывающее регулирование отношений по договору управления многоквартирным домом, что частично объясняется постоянным реформированием действующего законодательства.

«В самом общем виде управление - это целенаправленное влияние на объект с целью его стабилизации или изменения в соответствии с поставленными задачами» [7].

В целом, договор управления многоквартирным домом можно назвать легальным средством обеспечения правовой регламентации обязательств при предоставлении коммунальных услуг. Закрепление регулирования данного договора в законодательстве – важный шаг на пути обеспечения реализации прав граждан на надлежащее пользование жилыми помещениями.

Однако единство в понимании правовой природы данного договора отсутствует. Прежде всего, необходимо отметить, что договор управления многоквартирным домом нашел свое регулирование в жилищном законодательстве, а не в гражданском. Гражданский кодекс Российской Федерации [6] не содержит положений о договоре управления многоквартирным домом. В тоже время, надо отметить, что анализируемый договор вовсе не единственный, не получивший отражение в нормах ГК РФ.

Существование договоров, которые не получили регулирования в гражданском законодательстве, обусловлено, прежде всего, наличием в нем общего положения (п. 2 ст. 421) о возможности согласования договоров, прямо не прописанных в законе. Такое положение является следствием закрепления свободы договора как основного принципа регулирования отношений между субъектами.

В науке также положительно решается вопрос о возможности заключения договоров, прямо непредусмотренных в ГК РФ. Д.А. Топоров и А. Тарасова пишут, что о таком договоре следует вести речь, когда гражданское законодательство либо упоминает некоторые договоры, не давая разъяснений относительно их содержания, либо разъясняет содержание, но лишь фрагментарно [59, 79].

Таким образом, можно отметить, что договор управления многоквартирным домом – это непоименованный договор, который прямо не указан в ГК РФ. Подобные соглашения допустимо регулировать в иных гражданско-правовых актах, либо вообще не регулировать какими-либо



правовыми актами гражданско-правового характера. Подробное регулирование договора управления предусмотрено ЖК РФ.

Договор управления многоквартирным домом – это также специфичный вид договора, в нем есть отдельные элементы гражданско-правового регулирования, однако его нельзя полноценно отнести к гражданско-правовым актам в чистом виде. Наиболее близкой к договору управления гражданско-правовой формой можно назвать договор доверительного управления имуществом (ст. 1012 ГК РФ), который, однако, по нашему мнению, больше относится к категории договоров возмездного оказания услуг [19].

Президиум ВАС РФ в своем постановлении от 15.07.2010 N 1027/10 по делу N А11-10018/2008 [38] указал, что, исходя из системного толкования положений гражданского и жилищного законодательства, договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе – особый вид договора, которому присущ специальный режим правового регулирования. Вследствие такого регулирования в законе и научной доктрине нередко возникает вопрос о самостоятельности договора управления многоквартирным домом.

На данный вопрос неоднократно давали положительный ответ правовые исследования, а также судебная практика. Указывается, что анализ положений гражданского и жилищного законодательства дают основания для вывода о специфичной правовой природе договора управления многоквартирным домом, о том, что это особый вид договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. В самом жилищном законодательстве, посвященном данному договору, содержатся отсылки к гражданскому законодательству (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ – при изменении и (или) расторжении договора следует применять порядок, предусмотренный гражданским законодательством) [68].

Но в науке есть и мнения, которые отвергают самостоятельность договора управления многоквартирным домом. Основанием для появления подобных представлений является и тот факт, что договор управления – это

непоименованный договор. Так, по мнению Е.А. Батлера, не вызывает сомнений факт отнесения договора управления к числу смешанных договоров, то есть договоров, которые содержат элементы различных договоров [4]. Подобный вывод основан на том, что, хотя его правовая база заложена в ст. 162 ЖК РФ, однако он регулируется и другими правовыми актами.

Квалификация договора в качестве смешанного подразумевает наличие в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи, договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и т.д. [22]

Представление о том, что договор управления многоквартирным домом состоит из отдельных элементов разного вида договоров (выполнения работ, возмездного оказания услуг и др.) поддерживает и целый ряд других авторов.

Представление о договоре управления многоквартирным домом как смешанном договоре можно встретить и в судебной практике. Так, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 10 июня 2014 г. по делу N А21-9674/2013 прямо указал, что «... договор управления МКД, являясь смешанным по виду, в части водоснабжения и водоотведения относится к посредническому, наиболее близкому по предмету и методу регулирования к агентскому договору...» [40].

Л.Г. Руденко обращает внимание на то, что, «хотя анализируемое соглашение и не поименовано в ГК РФ, оно поименовано в ЖК РФ, и задается вопросом о возможности в этой связи отнесения договора к категории поименованных. Положения ч. 1 ст. 7 ЖК РФ допускают применение аналогии и закона в жилищных правоотношениях. Поэтому допустимо субсидиарное применение норм гражданского законодательства к жилищным отношениям, что позволяет в свою очередь отнести договор управления многоквартирным домом к системе гражданско-правовых договоров» [51].

Так, многие исследователи выступают за то, что договор управления многоквартирным домом является смешанным, что на наш взгляд, является

необоснованным, поскольку он имеет легальное определение. Для того, чтобы понять, является ли договор управления многоквартирным домом, смешанным или нет, надо выяснить имеется ли у него собственный предмет. Считаем, что данному договору присущ специфичный предмет, отличающий его от всех иных договоров, – это управление многоквартирным домом.

«Предметом данного договора является такое многозначное понятие, как управление многоквартирным домом»[7].

Предмет договора – это не разрозненные услуги или работы, а конкретная деятельность по управлению, включающая в себя целый комплекс фактических и юридических действий, которую нужно рассматривать исключительно в целостности и единстве. Так, например, М.Н. Романовская пишет о том, что представление о договоре управления многоквартирным домом как о смешанном не соответствует самой сути управления, а также фактически искажает соотношение названных категорий. [50].

«Предметом же конкретного договора управления многоквартирным домом является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация, в том числе услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению и обращению с твердыми коммунальными отходами (при наличии соответствующего соглашения между органом власти субъекта РФ и региональным оператором). При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ)» [7].

Смысл управления многоквартирным домом вовсе не состоит в заключении ряда конкретных сделок и совершении фактических действий, смысл – это целиком деятельность по управлению имуществом, отдельные

действия управляющей организации, последовательность и порядок их совершения не несут правового значения. Для владельцев помещений не имеют значения отдельные сделки. Их интересует результат – функционирующий многоквартирный дом. Только это показатель надлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом. Ввиду наличия самостоятельного предмета, который не свойственен иным видам договоров, считаем договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом договора и не поддерживаем представление об отнесении его к смешанным соглашениям.

«По условиям договора управления многоквартирным домом управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность". Обязанность по заключению договора управления многоквартирным домом есть как у собственников помещений, так и у лиц, принявших от застройщика помещения в МКД (лиц, обеспечивающих строительство МКД), а также и у управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса. Указанная обязанность закреплена в ч. 1.1 ст. 162 ЖК РФ»[7].

Следующим дискуссионным вопросом относительно правовой природы рассматриваемого договора является вопрос об отнесении его к категории имущественных или организационных договоров. Не согласимся с такой позицией, так как управление домом это не разрозненные сделки и действия, это вся деятельность по управлению имуществом, последовательность отдельных сделок значения не имеет.

Организационный договор – это взаимное соглашение двух или более сторон, направленное на упорядочивание взаимоотношений и создание

предпосылок, необходимых для вступления его участников в другие общественные отношения имущественного характера [26].

«По условиям договора управления многоквартирным домом управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность". Обязанность по заключению договора управления многоквартирным домом есть как у собственников помещений, так и у лиц, принявших от застройщика помещения в МКД (лиц, обеспечивающих строительство МКД), а также и у управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса. Указанная обязанность закреплена в ч. 1.1 ст. 162 ЖК РФ» [64].

Имущественные же договоры направлены не на организацию связей между субъектами договора, а непосредственно на передачу имущества, определенных объектов от одной стороны договора к другой. Соответственно, данные договоры не носят организационного характера. Отношения при имущественных договорах подлежат полному регулированию уже в момент их заключения.

Однако, несмотря на различия в сути имущественных и организационных договоров, они неразрывно связаны, поскольку целью существования организационных договоров выступает упорядочение имущественных отношений, они выполняют по отношению к последним служебную функцию.

Специфика договора управления на первый взгляд позволяет его отнести к обеим категориям договоров. Имущественным договор можно назвать по аналогии с договором выполнения работ, поскольку он предполагает выполнение ряда работ по содержанию многоквартирного дома.

С.В. Тарадонов указывает на организационный характер договора управления многоквартирными домами [55]. Автор прямо указывает «на организационный характер данного договора, который кроме собственно представления коммунальных услуг оказывает и жилищные услуги, сопряженные с управлением. Договор управления именуется центральной конструкцией в комплексе договоров по предоставлению коммунальных услуг, поскольку именно он предусматривает весь комплекс действий, осуществляемых в рамках предоставления коммунальных услуг» [64].

Ю.П. Свит пишет о том, что, как «правило, словосочетание «рамочный договор» или «организационный договор» связывается с предпринимательскими отношениями, деловым сотрудничеством. Но ученый видит основания распространения данных положений и на некоторые другие договоры, предполагающие длительные взаимоотношения и дальнейшую конкретизацию их условий. К числу таких договоров автор относит и договор управления многоквартирным домом. По его мнению, если принять за основу точку зрения о признании организационным договором не только договора, направленного на возникновение гражданско-правового обязательства с имущественным содержанием, но и договора, одновременно предусматривающего исполнение обязательства с имущественным содержанием, есть основания отнести договор управления многоквартирным домом к рамочным договорам» [53].

«Нет ответа в науке и точки зрения на вопрос об имущественном характере рассматриваемого договора. Проводится его сравнение с договором генерального подряда (имущественным договором, что общепризнанно), оба они являются возмездными и имеют имущественное содержание, а организующая деятельность касается не отношений сторон, а представляет собой основную услугу управляющей организации. Таким образом, и договор управления многоквартирным домом является имущественным, а вовсе не организационным договором» [57].

Встречаются и совсем необычные мнения. Так, С.П. Гришаев называет изучаемый договор одновременно и имущественным, и организационным [7].

На наш взгляд, в рассматриваемой договорной конструкции преобладают черты организационного договора. Задача управляющей организации – организовать процесс поддержания многоквартирного дома в порядке, а не выполнить отдельную работу или оказать отдельную услугу. Управляющая компания должна управлять полностью всем имуществом, имеющимся в доме. При этом у самой компании может и не быть, например, работников, которые могут выполнить все работы. Организация выполнения данных работ вполне возможна путем привлечения третьих лиц, чем и занимается управляющая компания.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом является организационным, а не имущественным договором, поскольку на обязанную сторону по договору возлагается обязанность организовать процесс управления имуществом – многоквартирным домом. Более того, на наш взгляд неимущественный характер данного договора подчеркивается и тем, что отсутствует возможность определить стоимость услуг по договору в момент его заключения, цена не конкретизирована.

В результате исследования, можно сделать следующие выводы: вопрос о правовой природе договора управления многоквартирным домом, несмотря на легальное закрепления, в научной доктрине вызывает большое количество дискуссий. В целом, управление многоквартирным домом – комплексное, многоаспектное явление, которое можно рассматривать как в широком, так и в узком смысле. В широком представлении это управление общим имуществом в многоквартирном доме, отношения, сопряженные с образованием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, отношения по предоставлению коммунальных услуг, отношения по проведению капитального ремонта и лицензированию управляющих организаций и т.д. В узком смысле – воздействие на конкретный многоквартирный дом. Договор

управления многоквартирным домом является самостоятельным, организационным договором. Самостоятельность договора обусловлена наличием самостоятельного предмета, который не свойственен иным видам договоров. Организационный характер договора объясняется тем, что на обязанную сторону по договору возлагается обязанность организовать процесс управления имуществом – многоквартирным домом. В целом, закрепление регулирования данного договора в законодательстве – важный шаг на пути обеспечения реализации прав граждан на надлежащее пользование жилыми помещениями.

В результате исследования понятия и правовой природы управления многоквартирным домом, можно сделать следующие выводы: управление многоквартирным домом – комплексное, многоаспектное явление, которое в своем развитии в России прошло достаточно длительный исторический путь, начиная с 1917 по настоящее время. В то же время, управление многоквартирными домами в России, можно назвать новым относительно развития этого института в зарубежных странах, которое началось еще в XIX веке. Несмотря на то, что понятие договора управления многоквартирным домом дано в ЖК РФ, определение его правовой природы носит дискуссионный характер в плане отнесения данного договора к самостоятельным. Считаем, что договор управления многоквартирным домом является самостоятельным, организационным договором.



## **2 Правовая характеристика договора управления многоквартирным домом как правовой основы управления многоквартирным домом**

### **2.1 Объект управления многоквартирным домом и условия договора по его управлению**

В рамках жилищных отношений субъектом управления являются собственники многоквартирного дома, а объектом управления – многоквартирный дом, состоящий из жилых помещений (квартиры и комнаты) и нежилых. Кроме этого в составе многоквартирного дома имеется общее имущество собственников.

Рассмотрим понятие многоквартирного дома. Многоквартирный дом как жилище идентифицируют юридические, социально-гуманитарные и экономические науки. При этом всеобщее право на жилище и его неприкосновенность, предусмотренное Конституцией Российской Федерации [14], – это право социальное. Следствием данного права применительно к многоквартирным домам в контексте всеобщей приватизации жилья является гражданское право владеть, распоряжаться и управлять общим имуществом.

Именно в связи с этим чрезвычайно важна правовая определенность в понимании многоквартирного дома не просто как жилища, а как единого объекта права собственности, как объекта управления. В архитектурном плане, многоквартирный дом – можно определить как «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме», на что указывает «Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым

домом», утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 [24].

Однако правовой статус собственника жилого или нежилого помещения и общего имущества позволяет рассматривать многоквартирный дом не просто как архитектурный объект, но как кондоминиум. Несмотря на то, что в современном жилищном праве России подобное определение отсутствует, в период действия указа Б. Н. Ельцина от 23.12.1993 г. № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» именно трактование многоквартирного дома как кондоминиума порождало меньше правовой неопределенности. Многоквартирный дом, будучи кондоминиумом, рассматривался как «объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере», при этом каждый из них владел как отдельными комнатами или квартирами и (или) нежилыми помещениями, так и общей собственностью (Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» [62]).

Таким образом, акцент делался именно на правовой природе феномена многоквартирного жилища, а не архитектурной.

Правовая неопределенность наступила с введением в действие 29.12.2004 г. современного ЖК РФ и отменой федерального закона № 72-ФЗ. Многоквартирный дом утратил статус кондоминиума хотя фактически правовой режим не изменился – собственники приватизированных квартир и нежилых помещений по-прежнему продолжили владеть в долях общим имуществом, распоряжаться и управлять им посредством общих собраний, общедолевой собственности.

Многоквартирный дом для большинства из них – это не единый жилой комплекс для разных собственников, а попросту архитектурное сооружение, в стенах которого расположена их частная собственность (квартира). Подобное смещение акцентов вследствие правовой неопределенности в определении понятия многоквартирный дом приводит к пассивности

собственников и нередко безответственному отношению к общему имуществу [28].

На наш взгляд, с целью снятия правовой неопределенности и ликвидации ее социальных последствий целесообразно введение понятия многоквартирный дом в ЖК РФ (наравне с многофункциональными зданиями в будущем). При этом повышение жилищной грамотности собственников помещений в многоквартирных домах невозможно без акцента именно на правовой, а не на архитектурной природе многоквартирного жилища.

Многоквартирный дом должен рассматриваться не просто как объект строительства и учета (технического, кадастрового и т.п.), а как единый объект права собственности – кондоминиум, объединяющий в едином жилом комплексе всех собственников жилых и нежилых помещений.

ГК РФ закрепляет два важных правила, определяющих правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном жилом доме.

Первое правило заключается в том, что на это имущество устанавливается общая долевая собственность названных собственников. Доли в праве на такое имущество пропорциональны размеру общей площади квартир.

Второе правило запрещает собственнику квартиры отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье. В этом и состоит специфика правового режима объектов общего имущества собственников жилья в многоквартирном доме. Соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной.

Понятие общего имущества многоквартирного дома содержится в статье 36 ЖК РФ и в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Далее – Правила) [25].

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме [3].

В общее имущество входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В Определении Конституционного Суда № 489-О-О, «к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, не имеющие самостоятельного назначения[27]. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ».

В другом из судебных решений было указано, что к общему имуществу в многоквартирном доме относится только инженерно – техническое оборудование, а помещение, в котором это оборудование находится, к общему имуществу не относится [29].

«Также отмечена иная позиция судебного корпуса. В решении по делу со схожими обстоятельствами было отмечено, что в помещении находятся инженерно – технические коммуникации, обслуживающие большое количество помещений многоквартирного дома, то оно включается в состав общего имущества в многоквартирном доме» [41].

Интересно то, что в обеих ситуациях суды ссылаются на одни и те же нормы, но при анализе этих норм приходят к совершенно противоположным выводам.

В свою очередь, и общее имущество не принято трактовать как сложную вещь, поскольку данное понятие «применяется скорее для удобства в динамике гражданского оборота, чем в статичных отношениях, так как вещи, составляющие сложную вещь, не утрачивают самостоятельности».

«Поэтому согласимся с выводом цивилистов о том, что в силу большого количества входящих в состав общего имущества несамостоятельных вещей, связанных единым назначением и конструктивно,

наиболее уместной представляется категория «имущественный комплекс», который следует отличать от имущественного комплекса по типу предприятия, представляющего собой совокупность не только вещей, но и прав и обязанностей» [4].

В результате анализа ч. 1 ст. 36 ЖК РФ можно выделить следующие признаки для отнесения того или иного объекта к общему имуществу дома:

- объект должен находиться в доме либо на выделенном под данный дом земельном участке;
- объект не является частью квартиры или иного помещения, самостоятельного объекта права собственности;
- объект предназначен для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом. – объект не имеет самостоятельного назначения. Эти признаки должны присутствовать полным единством.

Объект, не подпадающий хотя бы по одному признаку, не может считаться общим имуществом многоквартирного дома [3].

Учитывая указанные признаки, предлагается следующее понятие: общее имущество в многоквартирном доме – это имущественный комплекс, являющийся единым объектом права общей долевой собственности собственников помещений в доме, представляющий собой совокупность выделенного под данный дом земельного участка и объектов, которые расположены в доме либо на указанном земельном участке, не являются частями помещений – самостоятельных объектов права собственности и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом, которые не имеют самостоятельного назначения и не могут использоваться отдельно.

Рассмотрим вопрос об управлении многоквартирным домом. Обычно под управлением понимается нацеленное воздействие на объект для его стабилизации или изменения в зависимости от поставленных задач [68]. «Управлять недвижимостью, значит осуществлять комплекс операций по

эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника» [12].

С точки зрения В.К. Михайлова [18]: «Управление жилой недвижимостью – осуществление комплекса мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, поддержанию и улучшению условий проживания, предоставлению коммунальных услуг».

«Управление коммерческой недвижимостью – осуществление комплекса операций по содержанию и технической эксплуатации объекта недвижимости, направленного на эффективное потребление энергоресурсов, создание условий для коммерческой деятельности, получение максимальной прибыли. Управление общественной недвижимостью – осуществление комплекса мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию для обеспечения соответствующей социальной деятельности» [65].

Управление многоквартирным домом требует соответствующего оформления в виде договорной конструкции – договора управления многоквартирным домом. Однако, легальное определение договора управления многоквартирным домом в ЖК РФ отсутствует. И это при том, что управление многоквартирными жилыми домами как специфичный вид гражданских правоотношений появился в нашей стране почти три десятилетия назад – в 1991 году, когда Законом РСФСР N 1552-1 были внесены изменения в действующий тогда ЖК РСФСР, благодаря которым у собственников появилось право выбора компании для обслуживания жилого дома и заключения с ней договора [31].

Именно в данный период – период трансформации жилищных правоотношений – была заложена идея о переходе к профессиональному управлению делами многоквартирного дома на основании договора

управления как разновидности возмездных услуг, заключаемого собственниками помещений и профессиональной управляющей компанией.

Несмотря на столь длительное существование рассматриваемых договорных отношений, легальное определение такого значимого договора в законодательстве так и не появилось. Ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, которая, судя по названию, и посвящена целиком данному договору, содержит лишь указание на то, с кем заключается данный договор (управляющая организация, прошедшая лицензирование деятельности в рассматриваемой сфере), в какой форме он подписывается.

Помимо легального определения договора в жилищном законодательстве также не предусмотрено и исчерпывающее регулирование отношений по договору управления многоквартирным домом, что частично объясняется последующим накоплением договорной практики и последующей корректировкой предусмотренных положений законодательства.

В целом, можно отметить, что договор управления многоквартирным домом – это легальное средство обеспечения правовой регламентации обязательств при предоставлении коммунальных услуг. На наш взгляд, закрепление регулирования данного договора в законодательстве – важный шаг на пути обеспечения реализации прав граждан на надлежащее пользование жилыми помещениями.

Считаем, что договор управления многоквартирным домом – это самостоятельный вид договор, который указывает наличие в нем самостоятельного предмета.

Как отмечает С.А. Тюрина: «Предмет договора управления многоквартирным домом двусторонний – включает в себя имущество, переданное в управление (в договоре находит свое выражение в виде указания адреса дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и состава общего имущества в нем), и перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества [61]. Исходя из данного



определения, считаем недопустимым причисление договора управления многоквартирным домом, например, к разряду договоров подряда, оказания услуг, а также агентских договоров.

Считаем, что данному договору присущ специфичный предмет, отличающий его от всех иных договоров, – это именно управление многоквартирным домом. Цель договора управления – надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. Рассмотрим более подробно управление многоквартирным домом как предмет договора управления многоквартирным домом.

Термин «управление многоквартирным домом» раскрывается через понятие деятельности путем перечисления отдельных видов деятельности, входящих в это понятие, и определения общих характеристик этих видов активности. Управление многоквартирным домом – комплексное, многоаспектное явление, которое можно рассматривать как в широком, так и в узком смысле. В широком представлении это управление общим имуществом в многоквартирном доме, отношения, сопряженные с образованием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, отношения по предоставлению коммунальных услуг, отношения по проведению капитального ремонта и лицензированию управляющих организаций и т.д. [64] В узком смысле – воздействие на конкретный многоквартирный дом [88].

Так, Л.Х. Шагиахметова выделяет в предмете договора управления две группы действий – фактические (непосредственно предоставление коммунальных услуг, взимание платы за полученный ресурс и т.д.) и юридические (заключение договоров с РСО, ведение претензионно – исковой работы и т.п.) [64].

Фактически, можно сделать вывод о том, что предмет конкретного договора управления многоквартирным домом – комплекс работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация, в целом. В то же время, считаем, что управление домом это не разрозненные сделки и действия, это вся деятельность по управлению имуществом, последовательность отдельных сделок значения не имеет.

Таким образом, мы определили, что договор управления многоквартирным домом имеет собственный, самостоятельный предмет, которого нет у других видов договоров. Поэтому считаем договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом договора и не поддерживаем представление об отнесении этого договора к смешанным видам договора.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом является организационным, а не имущественным договором, поскольку на обязанную сторону по договору возлагается обязанность организовать процесс управления имуществом – многоквартирным домом. Более того, на наш взгляд неимущественный характер данного договора подчеркивается и тем, что отсутствует возможность определить стоимость услуг по договору в момент его заключения, цена не конкретизирована. При заключении данного договора обязательно только определение порядка установления цены, но не ее установление. В таком положении нам тоже видится проявление организационного характера договора управления многоквартирным домом.

Перечень обязательных элементов договора управления многоквартирным домом указан в ч. 3 ст. 162 УК РФ, ими являются:

- указание на то, что включено в общее имущество многоквартирного дома, и местонахождение объекта, находящегося под управлением;
- список услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг, оказываемых компанией, с которой заключается договор;
- способ согласования стоимости договора, порядок внесения платы за коммунальные услуги;

- процедура реализации контроля за тем, чтобы управляющая организация надлежащим образом исполняла свои обязательства.

Так как данные условия являются императивными нормами, которые установлены законом, их можно отнести к существенным условиям договора управления многоквартирным домом.

Спецификой договора управления многоквартирным домом является то, что его условия должны быть идентичны для всех собственников помещений в доме без исключения [46].

Отметим, что ранее действовал Приказ №411 Минстроя России от 31.07.2014 г., в котором были отражены примерные условия договора, но он утратил силу. Среди них могли быть следующие [45]:

- о сторонах договора содержания МКД, где указаны возможные исполнители по и основания;
- о дате начала оказания/ выполнения работ/услуг, видах деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ;
- о деятельности по содержанию дома;
- о предоставлении коммунальных услуг – даты начала предоставления, требования к их качеству и другие;
- об организации проведения общих собраний собственников.

В целом, данный перечень незначительно отличается от тех условий, которые отражены в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Срок действия договора управления многоквартирным домом согласно ч. 5 ст. 162 ЖК РФ – от одного года до пяти лет. Начало действия договора зависит от даты, когда изменения в данные об управлении домом будут отражены в реестре лицензий субъекта РФ. При этом ранее в жилищном законодательстве предусматривалась иная формулировка срока начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом – с даты, которая прописана в самом договоре, но не позднее тридцати дней с даты подписания договора управления. Впоследствии данное условие изменили.

В ч.6 ст.162 ЖК РФ зафиксировано важное правило, касающееся срока действия договора управления, – о его автоматическом продлении на аналогичный срок и на аналогичных условиях при отсутствии оформленного в письменном виде заявления одной из сторон договора о прекращении его действия.

Спецификой договора является регулирование столь важного условия как его цена. В данном случае законодатель ведет речь не о цене, а о способе ее установления. Данное условие – существенное для договора управления.

Способ определения цены договора управления состоит в том, что управляющая организация формирует перечень затрат на услуги, работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и согласовывает его с собственниками помещений.

В данном договоре нельзя однозначно установить цену на весь период действия договора, поскольку собственники помещений на общем собрании могут изменить перечень услуг и работ, и такое может иметь место не единожды за весь срок договора.

Также не может быть определена на весь срок действия договора управления многоквартирным домом его цена. Именно по этой причине, как пишет Ю.П. Свит, законодатель прописал только согласование порядка определения цены договора [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**].

Назначение платы за содержание жилого помещения – должное содержание общего имущества в многоквартирном доме, отвечающее нормам закона. Но именно по данному вопросу нередки противоречия ввиду разницы в направленности интересов сторон договора управления. Как верно отмечается в науке, собственники хотят при минимуме вложений со своей стороны получить качественное обслуживание, а управляющим организациям нужно извлекать доход, обеспечивать прибыльности своей деятельности и делать минимальным риск непредвиденных затрат [64].

В результате исследования, можно сделать следующие выводы: объектом управления многоквартирным домом является многоквартирный

дом и общее имущество собственников многоквартирного дома. Договор управления многоквартирным домом – это непоименованный договор, прямо не указанный в ГК РФ. Ввиду наличия самостоятельного предмета, который не свойственен иным видам договоров, считаем договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом договора и не поддерживаем представление об отнесении его к смешанным соглашениям.

## **2.2 Правовой статус сторон договора управления многоквартирным домом**

Ч. 1 ст. 162 ГК РФ устанавливает: «Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания» [5].

Как отмечает Масленникова Л. В. и Копыл Ю. В., управляющая организация – это «субъект предпринимательской деятельности, осуществляемой на основании лицензии по управлению многоквартирным домом, который выбран собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании в целях заключения договора управления многоквартирным домом» [17]. Нельзя не согласиться с тем, что введение понятия управляющей организации в ЖК РФ позволит единообразно понимать его смысл.

Видится необходимым перечислить лицензионные требования. Так, ст. 193 ЖК РФ раскрывает следующий список требований:

- регистрация лицензиата, заявителя на получение лицензии в качестве юридического лица или физического лица, осуществляющего деятельность на территории Российской Федерации. Данное условие является одним из основных и первоначальных,

- наличие квалификационного аттестата у должностного лица соискателя (лицензиата),
- отсутствие у лица, желающего получить лицензию, судимости за совершение тяжкого и особо тяжкого преступления,
- в случае если ранее лицензиат быть дисквалифицирован или лишен лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, он не может выступать в качестве лица, желавшего получить ее вновь,
- отсутствие какой-либо информации о ранее аннулированной лицензии в сводном федеральном реестре лицензий.

Данные условия являются основными. Однако упомянутый выше список требований не является исчерпывающим.

Рассмотрим статус общего собрания собственников как форму деятельности (управления) собственников помещений в многоквартирном доме, выступающих стороной договора управления многоквартирным домом. Определение судьбы общего имущества собственников, порядка его содержания и ремонта, а также решение основной массы иных вопросов, предусмотренных в законе и возникающих в жизни соседей по площади, отнесено к компетенции самих собственников, что закономерно следует из общей концепции верховенства прав собственника относительно принадлежащего ему имущества.

Необходимо отметить, что, предоставляя собственникам, казалось бы, многообразие способов управления домом, законодатель, на деле сужает перечень субъектов, которые могут принять решение о выборе того или иного способа. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома занимает центральное место в системе правоотношений, возникающих в сфере управления многоквартирными домами несмотря на то, что фактически является неправосубъектным, или, точнее, квазисубъектным образованием [47].

Правовой статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме закреплён на законодательном уровне в ч. 1 ст. 44 ЖК РФ.

Согласно статье 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Представляется, что законодательная дефиниция не в полной мере отражает сущность такого образования, как общее собрание, поскольку не отвечает на ряд связанных с этой формулировкой вопросов. В гражданском законодательстве органы управления создаются в юридических лицах и публично-правовых образованиях, однако многоквартирный дом по определению является объектом, а не субъектом гражданских прав [11].

В статье 36 ЖК РФ законодатель допускает два варианта формулировки, посвящённой общим собраниям собственников. В одном случае речь идёт о решениях собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников. В другом, как и далее везде по тексту ЖК РФ, речь идёт уже решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При всей внешней схожести этих формулировок представляется, что режим правового регулирования у них различный. Решение собственников от решения общего собрания собственников отличается необходимостью соблюдения ряда законодательно установленных требований.

Так, статья 161.1 ЖК РФ вменяет собственникам в обязанность избрать на общем собрании совет многоквартирного дома при выборе непосредственной формы управления. Собственники не могут уклониться от исполнения этой обязанности, они вынуждены действовать так, как если бы правовое положение многоквартирного дома было таким же, как положение юридического лица, в котором существует многозвенная структура органов управления.

Представляется также, что если бы речь шла о решениях собственников, которые в силу принадлежащих им правомочий сами в состоянии распорядиться принадлежащим им имуществом, то право созыва

собственников для разрешения стоящих перед ними вопросов принадлежало бы только им [58]. Однако в силу прямого указания статьи 161.1 ЖК РФ ещё одно существенное отличие решения общего собрания собственников от решения собственников состоит в том, что созвать собрание имеет право орган местного самоуправления. Он имеет право определять повестку собрания и, соответственно, требовать от собственников принять решения по поставленным в ней вопросам.

Ряд законодательно установленных ограничений касается и других аспектов правомочия собственников самостоятельно распоряжаться судьбой своего имущества [16]. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включённым в повестку дня собрания, не вправе изменять повестку дня собрания. Статья 46 ЖК РФ прямо указывает, что ведомственным актом – приказом министерства определяются требования к протоколам общих собраний, а сами протоколы подлежат обязательному представлению в орган государственного надзора.

Представляется, что такие ограничения не характерны для решений собственников, они качественно выделяют общие собрания собственников жилых помещений в специальный квазисубъект жилищных правоотношений.

В научной литературе встречается точка зрения, согласно которой на законодательном уровне не всегда чётко понятна разница между общими собраниями собственников жилых помещений и общими собраниями членов товарищества собственников жилья (ТСЖ) [55]. И действительно, при формальном сравнении компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ становится очевидно, что он равнозначна. Однако в связи с этим возникает вопрос – может ли в доме пройти общее собрание собственников, отличное по своему составу от общего собрания ТСЖ. Это вопрос риторически провокативен, поскольку запретов на проведение такого собрания в ЖК РФ не содержится [60].

Стоит признать, что если в многоквартирном доме создано ТСЖ, членами которого являются не все собственники жилых помещений, то в нём



возможно провести общее собрание всех собственников. Из этого вывода логически следует, что в многоквартирном доме могут существовать два органа управления с равнозначной компетенцией, при этом один из них будет органом управления юридического лица, а другой – орган управления как квазисубъектное образование.

Законодатель прямо закрепляет, что полномочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьями 45-48 ЖК РФ, которые определяют порядок проведения общего собрания собственников жилых помещений товарищества. При этом общее собрание членов ТСЖ также подвергается ограничениям, наложенным на общее собрание собственников жилых помещений. Так, оно не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня [51].

Логическим продолжением понятийно-терминологического понятия «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме», является наделение общего собрания собственной компетенцией, определёнными полномочиями, под которыми следует понимать вопросы, которые собственники многоквартирного дома вправе, согласно жилищному законодательству, вынести на общее собрание и принять по ним соответствующее решение [66].

Различен подход законодателя и в том, что касается определения судьбы общего имущества, принадлежащего собственникам жилых помещений. Общий подход, согласно которому для принятия решения требуется согласие всех собственников, сохраняется только при решении вопроса об уменьшении общего имущества. Однако уже в том, что касается вопросов управления и содержания общего имущества, в ЖК РФ предусмотрены менее строгие требования: решение этих вопросов осуществляется общим собранием собственников, которое полномочно уже при явке более половины всех собственников. При этом решение считается принятым, если за него высказались более половины присутствующих собственников. Таким образом, такое квазисубъектное образование, как

общее собрание собственников жилья, фактически в этом аспекте имеет больше полномочий, чем сами собственники, не принявшие участия в голосовании. Они вынуждены признавать заключённым договор управления собственным имуществом, заключённым без их воли на это.

Учитывая социальную значимость и общность осуществляемых в сфере ЖКХ видов деятельности, необходимо стремиться к унификации предъявляемых к субъектам управления норм и требований. Эффективность управления в такой чувствительной для граждан сфере как жилищно-коммунальное хозяйство, сказывается на благополучии социума в целом. Если функции в этой сфере будут дублироваться или даже осуществляться параллельно не только разными видами организаций, но и образованиями, чья правосубъектность в целом находится под вопросом, то добиться решения поставленных в ней задач будет затруднительно.

Представляется, что закрепление общего собрания собственников жилых помещений как квазисубъекта права в ЖК РФ является пережитком ранее действовавшей системы управления. Для её оптимизации необходимо последовательно двигаться к полному исключению такого неправосубъектного образования из жилищного законодательства. Сделать это возможно поэтапным переходом к нормативному закреплению управления многоквартирными домами только ТСЖ. Безусловно, такой переход невозможно осуществить за короткое время, учитывая многообразие и специфику фактически сложившихся отношений в жилищной сфере. В целях такого перехода на смену государственному регулированию порядка проведения общих собраний в перспективе должно прийти саморегулирование, а за государством останутся только общие рамочные ограничения, например, ограничение масштабирования деятельности ТСЖ (по площади управляемого жилья или числу собственников-членов). Государственные органы в такой системе должны не только осуществлять надзор, но и выступать в качестве гарантирующих структур [55].

Таким образом, субъектный состав договора управления многоквартирным домом представлен управляющей организацией, с одной

стороны, и собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны, выступающих в форме общего собрания собственников жилья. Когда общее собрание принимает решение об избрании управляющей компании, такое решение распространяется на всех собственников, даже на тех, кто не участвовал в собрании по каким-либо соображениям, и на проголосовавших против избрания данной компании. В данном случае значение имеет тот факт, что в собрании приняли участие более половины собственников помещений и тот факт, что из участников собрания половина проголосовала за управляющую компанию. Остальным собственникам приходится подчиняться решению общего собрания. Нормы об управлении многоквартирными домами предусматривают подчинение всех собственников помещений решению, принятому на общем собрании и равенство условий договора управления для всех собственников помещений (п.5 ст. 46 ЖК РФ). Попросту, если большинство собственников одобрило условия, на которых управляющая организация будет работать в доме, этого решения достаточно для возникновения взаимных прав и обязанностей управляющей организации и всех собственников помещений. Собственники помещений, имеющие больше половины голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, – это одна сторона подписываемого соглашения. Договор не подписывается с каждым в отдельности, он единый для всех собственников. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Права и обязанности по договору управления принадлежат совместно всем собственникам, но не всякому и каждому из собственников в отдельности. Заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией должно происходить гласно, т.е. закреплением обязанности управляющей организации по публикации информации о заключении и условиях договора управления многоквартирным домом в государственной информационной системе ЖКХ.

### **3 Актуальные проблемы управления многоквартирным домом**

#### **3.1 Ненадлежащее выполнение работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

Формы управления МКД – это конкретный вариант деятельности по управлению МКД в зависимости от субъекта и особенностей управления.

Принятие ключевых решений, касающихся судьбы МКД, в том числе выбор формы управления относится к ведению общего собрания. Однако выбор ограничен формами, указанными в ст. 161 ЖК РФ

Согласно ст. 161 ЖК РФ жильцы могут выбрать тип управления многоквартирным домом, который сможет обеспечить комфортное проживание

Наиболее востребованными на сегодняшний день считаются:

- товарищество собственников жилья (далее ТСЖ);
- управляющая компания (далее УК);
- жилищный кооператив (далее ЖК);
- непосредственное управление (если в доме не более 30 квартир) [58].

В качестве исключения, в законодательстве действует случай, когда выбор формы управления возможен не общим собранием собственников, а органами местного самоуправления. В случае если собственники помещений в МКД не выбрали или не реализовали форму управления своим домом, то органы местного самоуправления в установленный срок проводят отбор управляющей организации на открытом конкурсе.

Более подробно рассмотрим ТСЖ и УК. В отличие от понятия «управление МКД» жилищное законодательство дает нам понятие «ТСЖ» в ч. 1 ст. 135 ЖК РФ. В статье сказано, что ТСЖ признается вид товарищества собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях,

указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Данное определение является, на мой взгляд, громоздким и не совсем понятным, поэтому проанализировав признаки ТСЖ, можно сказать, что под ТСЖ понимается объединение собственников жилых помещений в МКД, зарегистрированное в установленном порядке в качестве юридического лица, созданное в целях управления МКД и общим имуществом собственников в МКД, а также для создания, содержания, сохранения и приращения указанного имущества.

ТСЖ, в отличие от УК, является некоммерческим объединением, поэтому оно не преследует цели получения прибыли. Оно создано для содержания и обслуживания многоквартирных домов, общего управления имуществом. Понятие ТСЖ обозначено в ст. 135 ГК. РФ.

Основными законодательными актами, которые регламентируют работу ТСЖ считаются: ЖК РФ (ст.135 -152), ГК РФ, ЗК РФ, КоАП РФ.

«На сегодняшний день ТСЖ способно оказывать разнообразные услуги, которые являются необходимыми для нормального проживания жильцов в многоквартирных домах. Одно из ключевых назначений ТСЖ считается услуги по техническому обслуживанию. На данном этапе в эксплуатационное обслуживание входят: контроль за работой технической системы многоквартирного дома, обеспечение исправной работы всех приборов, контроль за проведением ремонтных работ, оказания коммунальных услуг, поддержание чистоты на территории, и так далее» [57].

«Каждый собственник - член ТСЖ несет ответственность за сохранность общедомового имущества, результаты принятых решений по обустройству и обслуживанию дома» [57]

«ТСЖ несет ответственность исключительно за эксплуатацию техоборудования, которое относится к общему имуществу жильцов в МКД. ТСЖ не уполномочено отвечать за техоборудование, находящееся за границами МКД, а, соответственно, не должно сталкиваться с негативными последствиями, связанными с ремонтом данного оборудования» [59].

Перечень предоставляемых услуг можно продолжать. Если владельцы квартир согласны оплачивать дополнительные расходы, то может иметь место установка домофонов, видеонаблюдения, охраны, консьержа и прочие.

«Немаловажно, что источником поступления средств в ТСЖ, помимо взносов жильцов, могут стать и государственные средства» [64].

«Кроме технических ТСЖ еще предоставляет юридические услуги. К примеру, представление интересов как всех жильцов дома, так и каждого в отдельности в разрешении конкретных ситуаций. Для осуществления данных услуг является обязательным наличие договора ТСЖ с жильцами многоквартирного дома. Нужно отметить, что основными сферами юридического обслуживания считаются: учет налогов, ведение

документации, урегулирование споров, решение вопросов по задолженности, и прочее» [50].

Так же ТСЖ призвано оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию многоквартирного дома. В этот спектр входят начисление коммунальных платежей, а также их уплата. Так же происходит формирование ежеквартальных и годовых отчетов, страховых выплат и т.д.

Важно подчеркнуть, что ТСЖ не имеет право обогащаться при получении коммунальных платежей. Если возникают нарушения, которые подтверждаются проверкой, становится вопрос о ликвидации ТСЖ, и наложении штрафа. Так же возможно предъявление обвинения о мошенничестве.

Таким образом, ТСЖ – это одна из наиболее оптимальных форм управления многоквартирными домами и регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества. [65].

Определение общедомового имущества закрепляется в ст.36 ЖК РФ и трактуется как: «общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности».

Имущество многоквартирного жилого дома, как правило, является недвижимым имуществом, опосредованно связанным с землей через стены и капитальные конструкции жилого дома. Оно разнообразно по своему назначению, предназначено непосредственно для личного, семейного пользования (хранения велосипедов, рыболовных принадлежностей, детских колясок и т.п.).

Можно выделить три основные разновидности правоотношений между собственниками:

- отношения по поводу осуществления собственниками по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;
- отношения по поводу расходов на общее имущество;

- отношения, связанные с преимущественным правом на покупку доли. Реализация данных правоотношений осуществляется на общем собрании собственников [68].

В качестве обязанностей собственника законодатель закрепляет также необходимость поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, своевременную оплату коммунальных платежей, соблюдение правил содержания общего имущества, придомовой территории, целевое использование помещения, уважение прав соседей.

Необходимость содержания и защиты общего имущества дома в рабочем состоянии принадлежит всем собственникам.

В России проблема некачественного управления многоквартирными домами является очень острой уже на протяжении более чем 20-ти лет.

Ненадлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, зачастую происходит по вине самих собственников. В данном случае имеется в виду ситуация, когда собственники многоквартирного дома отказывают предоставить доступ в свои помещения для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, в частности для восстановления и замены внутридомовых инженерных систем, которые проходят внутри жилых помещений (сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения).

Федеральный законодатель на случай отсутствия доступа в помещения для выполнения работ предусмотрел возможность переноса соответствующих работ на более поздний срок – пункт 4 части 4 статьи 168 ЖК РФ.

Указанная мера, на наш взгляд, позволит привести в порядок статистику о результатах за отчетный год – невыполненные по причине недопуска в помещения работы «перейдут» на следующий плановый период и уже не будут значиться как невыполненные. Однако, представляется маловероятным, что нежелание собственников на следующий год как-то



поменяется, и перенос работ на более поздний период сам по себе как-то поможет решить проблему с недопуском.

Так, Нефтеюганский районный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 30.05.2019 отказал в удовлетворении иска регионального оператора к группе собственников (инженерным сетям водоотведения, расположенным в жилом помещении) для выполнения работ по капитальному ремонту (дело № 2-1485/2019 ~ М-1245/2019) [49].

Спустя десять дней, тот же Нефтеюганский районный суд (в другом составе), 10.06.2019 удовлетворил аналогичный иск Югорского фонда к другой группе собственников (дело № 21677/2019 ~ М-1246/2019).

Данная ситуация является показательной даже не по причине вынесения судом противоречивых решений по идентичным спорам. Более того, порой даже наличие решений Верховного Суда Российской Федерации не является для нижестоящих судов достаточным указанием для принятия решения по вопросу о том, должен ли собственник предоставить доступ к общему имуществу, расположенному в его квартире, для выполнения капитального ремонта. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации своим определением от 07.05.2019 № 4-КГ19-6 буквально указала следующее, цитирую: «суд апелляционной инстанции сделал ошибочный вывод о том, что право требовать допуска в занимаемое потребителем помещение у представителей исполнителя имеется только тогда, когда такое требование обусловлено аварийной ситуацией или жалобами других потребителей на нарушение их законных прав. Как было указано выше, такое право имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем» [29].

Приведенная позиция Верховного Суда Российской Федерации в свое время не смогла повлиять на решение Судебной коллегии по гражданским делам Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, который своим

апелляционным определением от 01.10.2019 оставил без удовлетворения апелляционную жалобу на вышеуказанное решение Нефтеюганского районного суда от 30.05.2019, обосновывая это отсутствием договорных отношений между собственниками и подрядной организацией, выполняющей работы по капитальному ремонту, а также отсутствием доказательств ненадлежащего (аварийного) состояния инженерных систем, подлежащим капитальному ремонту [49]. Результатом отказных решений судов являются переносы работ по капитальному ремонту инженерных сетей многоквартирных домов на более поздние сроки, увеличение степени их износа и повышение рисков аварийных ситуаций, со всеми вытекающими последствиями. Такая ситуация, безусловно, требует адекватного и, по возможности оперативного, решения. В качестве возможного варианта решения описанной в настоящей статье проблемы нам представляется необходимость повышения роли и участия управляющих организаций.

Очевидно, что жилищный фонд РФ необходимо содержать в надлежащем состоянии, постоянно совершенствовать и обновлять. Созданная государством система обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома имеет место быть, однако требует своего развития. Важным вопросом остается проживание в многоквартирных домах лиц по договору социального найма, которые в силу закона освобождаются от уплаты рассматриваемых взносов. В свою очередь, на данной почве может возникать множество проблем, решение которых кладется на плечи управляющих компаний или ТСЖ. Вследствие этого законодателю необходимо обратить внимание на данный вопрос и найти верное решение, одним из которых, по нашему мнению, может стать упразднение взносов на капитальный ремонт в долгосрочной перспективе и включение их в налог на недвижимость.

Хотелось также обратиться к проблемам оказания услуг управляющими компаниями.

С точки зрения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 49, управляющая компания обязана содержать общее имущество надлежащим образом.

Имеющее место мнение о том, что обязательство управляющей компании по осуществлению выплаты материального ущерба возникло не из договорных отношений, поэтому на возникшие правовые отношения не распространяются нормы закона, носит ошибочный характер. Управляющая компания предоставляет услугу жильцам и, соответственно, является исполнителем.

В п. 1 Постановления пленума Верховного суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что «отношения одной из сторон, в которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, законом «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации» [37].

Согласно п. 7 Постановления, закон не регулирует взаимоотношения граждан и товарищества собственников жилья, если эти взаимоотношения начинают действовать из-за членства граждан в данных организациях. На взаимоотношения по предоставлению товариществом гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) действие закона распространяется.

Согласно ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ, «при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Также товарищество ответственно за качество и своевременность предоставления коммунальных услуг, которые должны соответствовать требованиям, установленным правительством РФ, соответствовать правилам приостановки, предоставления и ограничения коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах. Товарищество или кооператив имеют право предоставлять услуги и (или) производить работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно, а также привлекать по аутсорсингу лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

В силу ч. 2 ст. 143.1 ЖК РФ: «Собственники жилых помещений, независимо от того, являются ли они членами товарищества собственников жилых помещений многоквартирном доме или не являются, могут предъявлять требования к товариществу по качеству услуг и (или) работ. То есть данные взаимоотношения возникают не из членства ТСЖ, а из взаимоотношений по предоставлению услуг».

Подпунктом «б» п. 9 Правил от 6 мая 2011 г. № 354 предусмотрено: «Договором, заключенным с товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив, определяются условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям. Все зависит от способа управления многоквартирным домом» [25].

«Управляющая компания не вправе отказать собственнику помещения в многоквартирном доме, как являющемуся, так и не являющемуся его членом, в заключении договора о предоставлении коммунальных услуг того

вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг» [63].

Исходя из вышеизложенного считаем, что граждане, владеющие помещениями в многоквартирном доме, де-факто являются потребителями услуг, которые оказывает ТСЖ при управлении многоквартирным домом, поэтому считаем, что данные правоотношения подпадают под реализацию норм закона.

Так, например, по делу № 5-КГ15-65 от 18.08.2015 г. причинение ущерба собственнику автотранспорта стало возможным из-за плохого оказания управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно необходимости периодической очистки крыши дома от атмосферных осадков и их производных [29]. В соответствии с п. 7 Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», указаны необходимые виды обязательных услуг: «работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, включая контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; а также проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи»[21].

С учетом вышеизложенного падение наледи с крыши дома, которое причинило ущерб имуществу истца, свидетельствует о ненадлежащем качестве оказания ответчиком услуг истцу.

На основании ст. 14 (п. 1, 2, 3) закона, «вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме». Любой человек, которому был причинен вред из-за недостатков товара (работы, услуги) имеет право на

его возмещение. Законом не регулируется, было ли наличие договора между исполнителем и потерпевшим. Причиненный вред, согласно букве закона, должен быть возмещен причинителем этого вреда.

Таким образом, согласно данной норме закона, само по себе возникновение обязательства ответчика из причинения вреда не исключает возможности квалификации правоотношений сторон как правоотношений потребителя и исполнителя услуг, а, следовательно, и применение положений данного закона.

В том случае, если вред причинен лицу, не имеющему договорных отношений с причинителем вреда из-за плохого содержания общего имущества, то в этом случае взаимоотношения регулируются ст. 1064 ГК РФ об обязательствах по возмещению вреда, возникающих из внедоговорных отношений.

Требования должны подлежать удовлетворению только в том случае, если вред возник из-за плохого оказания услуг потребителю, проживающему в этом доме. Однако если при доме имеется парковка, плату за которую взимает управляющая компания, и вред нанесен в тот момент, когда автотранспорт находился на парковочном месте собственника жилого помещения, то данные отношения следует рассматривать именно с позиции закона «О защите прав потребителей».

В результате исследования, можно сделать следующие выводы: ненадлежащее выполнение работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома может происходить как по вине самих собственников так и со стороны управляющей компании или товарищества собственников жилья. Важным вопросом остается проживание в многоквартирных домах лиц по договору социального найма, которые в силу закона освобождаются от уплаты рассматриваемых взносов.

### **3.2 Управление многоквартирным домом: товарищество собственников жилья, управляющая компания**

Различные формы управления многоквартирными домами имеют как свои преимущества, так и недостатки, но именно управление через управляющую компанию имеет больше положительных характеристик, нежели другие.

Рассмотрим проблемы управления многоквартирным домом. Превышение полномочий руководством ТСЖ является одной из проблем, с которыми можно столкнуться на практике при управлении МКД.

Еще одной проблемой можно назвать отсутствие гарантий прав членов ТСЖ на участие в правлении товариществом, получение информации о его деятельности, реализации контроля.

Кроме этого, можно выделить проблему недовольства принятыми решениями действующего председателя ТСЖ со стороны собственников жилья.

«Если мы обратимся к судебной практике, нередкие случаи превышения полномочий руководством ТСЖ, избранного жильцами. Например, Суворовский районный суд Тульской области определил вину председателя ТСЖ в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 327 УК РФ. Данный председатель совершила подделку официального документа, а именно протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с приложением к нему, предоставляющего право изменения тарифа на содержание общедомового имущества МКД. Так, в данный протокол были внесены недостоверные сведения о том, что собственники помещений в многоквартирном доме большинством голосов приняли решение о повышении тарифа на содержание имущества многоквартирного дома» [49].

На сегодняшний день деятельность УК регламентируется ЖК РФ.

«Смысл такого управления, имеющего целью обеспечение сохранности и эффективного функционирования имущества, а также, как правило, извлечение из него прибыли, заключается (как будет доказано далее) в осуществлении правомочий и исполнении обязанностей собственника данного имущества. Иными словами, особенность категории управления в указанном ракурсе состоит в том, что она должна рассматриваться не сама по себе, а в сочетании с категорией права собственности. Управление имуществом как деятельность связано с отношениями собственности. Следовательно, приобретая правовую форму, управление имуществом должно рассматриваться в соотношении с правом собственности. Поэтому для более глубокого понимания такого правового явления, как управление имуществом в цивилистическом аспекте, следует в первую очередь обратиться именно к праву собственности» [16].

УК в сфере жилищного хозяйства сталкивается с двумя группами основных проблем, первая из которых связана с взаимодействием с собственниками жилья, а вторая имеет непосредственное отношение к взаимодействию с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Первая проблема связана со сложностью выбора и изменения способа управления, а именно, – выбора конкретной управляющей компании и возможностью перехода из-под управления одной компании к другой. Указанная проблема связана с несовершенством законодательного и правового регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства и, в частности, в области деятельности управляющих компаний. Закон определяет компетенцию общего собрания собственников, но открытой остаётся компетенция управляющих организаций. Конфликт интересов коммерческой организации и законных интересов граждан остаётся неурегулированным. В результате клиенты УК не удовлетворены её деятельностью, высокими и постоянно возрастающими тарифами и низким качеством услуг и работ, а УК несёт убытки.



Вторая проблема связана с перечислением денежных средств за оплату жилищно-коммунальных услуг поставщикам, а также их последующее распределение между ними, организуемое непосредственно управляющей компанией. Представленная проблема связана с тем, что согласно законодательству РФ, все собственники жилья обязаны оплачивать стоимость оказанных им жилищно-коммунальных услуг согласно установленным тарифам и нормам потребления, на основании договора.

Распределением денежных средств занимается управляющая компания, которая направляет их, во-первых, на собственные расчетные счета с целью перевода их компаниям поставщикам услуг ЖКХ, во-вторых, на счета ресурсоснабжающих компаний в случае подтверждения объема и качества услуг, в-третьих, остаток денежных средств направляется на выполнение работ по обслуживанию жилого дома.

Одним из грубых нарушений в сфере лицензирования является задолженность перед ресурсоснабжающей организацией, превышающая по размеру 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (подпункт «д» пункта 4.1 Положения № 1110) [20].

«Толкуя изложенные выше нормы права, можно прийти к выводу, что вины управляющей организации в том, что население несвоевременно оплатило потребленные коммунальные ресурсы, в результате чего образовалась задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, подпадающая под определение нарушения грубых лицензионных требований, нет. Однако данный факт нужно будет доказать в суде. Помимо прочего, доказательством принятия лицом всех зависящих от него мер будет обращение в суд с требованием о взыскании задолженностей с населения» [56]

Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ и

является грубым нарушением законодательства в сфере лицензирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

Для принятия судом решения о привлечении УК к ответственности при рассмотрении данной группы дел важными являются факт наличия задолженности в размере, превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения; факт доказанности виновности в действиях управляющей компании по образованию задолженности.

«Факт наличия задолженности может быть подтвержден путем признания ее лицензиатом либо вступившим в законную силу судебным(и) актом(ами) о взыскании данной задолженности» [55].

В постановлениях арбитражных судов по рассмотрению заявлений о привлечении управляющих компаний к ответственности по данной статье отражается, что сам по себе факт наличия задолженности уже образует состав правонарушения, но безусловно, при его доказанности.

В материалах административного дела может не оказаться акта сверки расчетов, однозначно свидетельствующего о сумме задолженности, превышающей по размеру 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения [35]; присужденная задолженность может быть погашена до начала проведения проверки по факту нарушения лицензионного законодательства. В подобных случаях суд отказывает контролирующему органу в удовлетворении заявления о привлечении УК к административной ответственности в связи с отсутствием достаточных доказательств, подтверждающих факт правонарушения.

Как показывает судебная практика, суды отказывают в привлечении управляющих компаний к ответственности по данной статье не только при отсутствии доказательств, подтверждающих наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в сумме, превышающей установленную законом, но и в случае недоказанности вины управляющей компании в образовании задолженности.

Согласно правовой позиции, изложенной в решении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.09.2019 N АКПИ19-483, нарушение лицензионных требований в виде задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, превышающей по размеру 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, может быть вменено только при наличии вины управляющей организации.

Дело ООО «Красногорская коммунальная система» (Московская область) интересно тем, что суд первой инстанции счел недоказанной субъективную сторону правонарушения, поскольку УК предпринимала все возможные действия для ликвидации задолженности, вела претензионную и исковую работу. Апелляция решение суда первой инстанции отменила, а кассация вернула силу решению первой инстанции, освободив УК от ответственности.

Из представленных по делу документов видно, что общество, зная о наличии спорной задолженности, несмотря на то, что счета организации были арестованы, принимало меры по ее погашению, о чем свидетельствуют представленные платежные поручения. С ресурсоснабжающей организацией до проведения проверки заключено соглашение о зачете встречных однородных требований, предметом которого являлась задолженность, подтвержденная вступившими в законную силу судебными актами, и текущая задолженность по договорам теплоснабжения за январь 2019 года.

Кроме того, погашение задолженности за поставленный по договору энергоресурс не является лицензионным требованием управляющей организации, которая в силу действующего законодательства обязана соблюдать лицензионные требования, которые в конкретной ситуации заключаются в оформлении договора теплоснабжения, организации и осуществление расчетов за услуги, включая ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению

платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством.

Вышеизложенная правовая позиция нашла свое отражение в определении Верховного суда Российской Федерации от 09.12.2016 N 310-КГ16-18545 [29], постановлении Арбитражного суда Московского округа от 17 мая 2018 года по делу N А41-81714/17 [33], постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20 марта 2017 года по делу N А29-6118/2016 [30], постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16 июня 2017 года по делу N А59-5327/2016 [32].

Таким образом, в деянии управляющей компании отсутствует субъективная сторона вменяемого правонарушения, что в силу части 1 статьи 24.5 КоАП РФ исключает возможность привлечения юридического лица к административной ответственности:

Производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство подлежит прекращению при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- отсутствие события административного правонарушения;
- отсутствие состава административного правонарушения, в том числе недостижение физическим лицом на момент совершения противоправных действий (бездействия) возраста, предусмотренного настоящим Кодексом для привлечения к административной ответственности (за исключением случая, предусмотренного частью 3 настоящей статьи), или невменяемость физического лица, совершившего противоправные действия (бездействие);

И, наоборот, в случае, когда управляющая компания не представляет суду достаточных доказательств принятия всех возможных мер для погашения задолженности, в частности когда факт ее наличия не оспаривается представителем УК, а равно подтвержден вступившими в законную силу решениями арбитражного суда, суд привлекает компанию к ответственности [44].

Указание заявителя на то, что задолженность УК перед ресурсоснабжающей организацией образовалась в связи с неоплатой собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений коммунальных услуг, не исключает его виновность в совершении вмененного административного правонарушения.

Согласно части 2 статьи 2.1 КоАП РФ: «Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению».

Таким образом, юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых названным Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Применимость правила, предусмотренного нормой части 2 статьи 2.1 КоАП РФ подтверждается и Постановлением по делу N 72-АД20-1.

При ознакомлении с постановлениями арбитражных судов, вынесенными по заявлению Государственной жилищной инспекции о привлечении управляющих компаний к ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях РФ также имеют место случаи недоказанности вины управляющей компании как составляющей субъективной стороны правонарушения.

Неплательщики коммунальных платежей – это тоже проблема, особенно в многоквартирных домах с общими расходами для всех жильцов. Согласен с теми, кто предлагает кроме штрафа и пени, еще и ограничивать

распоряжение квартирой с непогашенной задолженностью по коммунальным платежам, например, обременением в случае желания продать эту квартиру.

Еще одна проблема, связанная с функционированием УК, обусловлена созданием на основании Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» многочисленных Ассоциаций и Гильдий управляющих компаний, ответственность которых не определена.

«Как итог принятия указанного выше закона, принятие решений о распределении денежных средств, полученных управляющими компаниями от собственников жилья, осуществляется ими самостоятельно, без отчетности перед органами местного самоуправления. Как показала практика, следствием такой ситуации является недобросовестное исполнение управляющими компаниями своих обязанностей, приводящих, в частности, к образованию задолженностей управляющих компаний перед поставщиками услуг, устранение которых осуществляется преимущественно путем банкротства одной управляющей компании и появления другой».

Также проблема видится в лицензировании деятельности УК. Проблемой, нуждающейся в решении, выступает излишняя жесткость оснований для аннулирования лицензии управляющих компаний по направлению заявления от органов государственного жилищного надзора. Основаниями для аннулирования являются следующие условия. Когда управляющей компании по суду назначаются две и более санкции административного характера в течение одного и того же календарного года, это влечет за собой наложение запрета органом государственного жилищного надзора на обслуживание конкретных домов.

А если по итогу таких запретов общая площадь домов, которые запрещено обслуживать поднадзорной УК, будет в количестве 0,15 и более от общего объема площади домовладений, обслуживаемые УК за календарный год, в таком случае комиссия по выдаче лицензий субъекта вправе направить заявление и в судебном порядке аннулировать лицензию

УК, тем самым полностью отняв у нее возможность заниматься управлением многоквартирными домами.

Считаем, что изъятие лицензии ввиду совершения таких нарушений, является излишне жестким и негуманным инструментом, даже «драконовской» мерой. Такой порядок аннулирования лицензий может оказать крайне негативное влияние на рынок жилищно-коммунальных услуг, создав условия и обстоятельства для «перекраивания» данной сферы экономики и гражданско-правовых отношений.

Также это отрицательно может отразиться на домах в плохом состоянии и с ветхими коммуникациями и инфраструктурой. Так как УК будут отказываться от обслуживания таких проблемных домов, чтобы не допускать нарушения и «оставаться на плаву», не привлекая к себе внимание органов государственного жилищного надзора.

А указанные домовладения останутся без надлежащего коммунального обслуживания. «Ввиду вышесказанного предлагаем внести изменения в статьи 198,199 и 200 ЖК РФ, повысив порог применения запрета органом государственного жилищного надзора на обслуживание конкретных домов до четырех и более санкций административного характера в течение одного и того же календарного года, при котором это повлечет за собой наложение указанного запрета» [9]. Также необходимо повысить процент доли общей площади домов, которые было запрещено обслуживать поднадзорной УК, до тридцати процентов и более от совокупности площадей домов, которые УК обслуживает в ходе календарного года, и только тогда лицензионная комиссия будет вправе через суд аннулировать лицензию УК.

Данные изменения дадут возможность поддержать здоровую конкуренцию на рынке коммунальных услуг, предупредят возможные злоупотребления со стороны контролирующих органов и повысят эффективность лицензионного процесса в целом.

Нерешенной остается проблема оплаты взносов за капитальный ремонт по квартирам, в которых живут люди по договору социального найма,

освобожденные от несения бремени уплаты данных взносов по причине их статуса – нанимателя. Согласно нормам ЖК РФ, наниматель помещения по договору социального найма платить взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома не обязан.

«Как известно, наниматели не являются собственниками жилого помещения. Ими, как правило, выступают региональные и муниципальные власти. Тем не менее, анализ структуры бюджета любого из субъектов РФ показывает, что ни в одной из них не указано расходной статьи за оплату капитального ремонта жилых помещений, принадлежащих субъекту на праве собственности» [34].

На практике ситуация складывается в ущерб другим лицам, проживающим в многоквартирном доме, поскольку они вынуждены не только оплачивать расходы на капитальный ремонт за себя, но и вкладываться за других.

Обратимся к положениям ГК РФ, согласно последнему: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению».

«Данный вопрос так же был рассмотрен Конституционным Судом Российской Федерации, который разъяснил, что к иным платежам по общему имуществу относятся также и расходы на капитальный ремонт, которые становятся неотъемлемой частью бремени содержания данного имущества. При этом каждый участник общей долевой собственности несет ее перед другими участниками, обеспечивая сохранность как конкретного помещения, так и самого дома в целом» [36]. На основании изложенного можно сделать вывод, что такой собственник помещений как государство не освобождается от обязанности вносить обязательные платежи за капитальный ремонт жилого помещения многоквартирных домов, что в реальной жизни не соблюдается.



Далее следует затронуть проблему закрепления процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта. «Как правило, большинство граждан не осведомлены о возможности создания такого рода счетов, что можно признать значительным упущением жилищной политики РФ. Помимо этого, существует негласная проблема, заключающаяся в том, что в домах, в которых большинство лиц проживают по договору социального найма, а проживающих собственников – единицы, последние отказываются платить больше на собственный специальный счет капитального ремонта для того, чтобы сделать свой дом комфортабельнее. Вследствие этого могут возникать конфликтные ситуации, когда группа людей становится зависимой от мнения меньшинства и поступает своими интересами им в угоду, либо оплачивает взносы за себя, не взирая на остальных, что приводит к нарушению межличностных отношений между людьми.»

Если спроектировать описываемую ситуацию в будущем, то ее последствием станет окончательное разрушение социума. Если малочисленные собственники будут отказываться от уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальный счет, открытый ТСЖ, последний будет вынужден обращаться в суд за взысканием этих денежных средств. Казалось бы, выходом из данной ситуации смогло бы стать открытие специального счета управляющей компанией многоквартирного дома, однако впоследствии могут возникать новые проблемы.

По логике, деньги на указанном счете должны аккумулироваться на долгий срок (15-20 лет и дольше), так как сам по себе капитальный ремонт представляет собой отдаленную перспективу. Однако, в связи с такими частыми явлениями, как убыточность и банкротство управляющих компаний, практика открытия счета данным субъектом правоотношений может стать рискованной.

На данный момент главной перспективой развития управления многоквартирными домами является применение «смешанной» формы управления – объединение управления ТСЖ и управляющей организации. При применении такого способа получится наиболее эффективное распределение функций управления.

Значительным же недостатком рассматриваемого способа управления является только некоторое повышение объема расходов собственников многоквартирного дома.

Таким образом, проведенный анализ позволяет констатировать, что в отечественных условиях преимущественным способом управления многоквартирным домом является выбор профессиональной управляющей компании, что, однако, сопровождается рядом проблем, возникающих при ее взаимодействии с собственниками жилья и поставщиками жилищно-коммунальных услуг, основные причины которых, кроме вышеперечисленных аспектов, связаны, с одной стороны, с правовой неграмотностью населения, а с другой, несовершенством правового регулирования деятельности управляющих компаний и их взаимодействия с собственниками жилья и поставщиками услуг жилищно-коммунального хозяйства.

## Заключение

Управление многоквартирным домом – комплексное, многоаспектное явление, которое в своем развитии в России прошло достаточно длительный исторический путь, начиная с 1917 по настоящее время. В то же время, управление многоквартирными домами в России, можно назвать новым относительно развития этого института в зарубежных странах, которое началось еще в XIX веке. Несмотря на то, что понятие договора управления многоквартирным домом дано в ЖК РФ, определение его правовой природы носит дискуссионный характер в плане отнесения данного договора к самостоятельным. Считаем, что договор управления многоквартирным домом является самостоятельным, организационным договором.

Объектом управления многоквартирным домом является многоквартирный дом и общее имущество собственников многоквартирного дома. Договор управления многоквартирным домом – это непоименованный договор, прямо не указанный в ГК РФ. Ввиду наличия самостоятельного предмета, который не свойственен иным видам договоров, считаем договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом договора и не поддерживаем представление об отнесении его к смешанным соглашениям.

Субъектный состав договора управления многоквартирным домом представлен управляющей организацией, с одной стороны, и собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны, выступающих в форме общего собрания собственников жилья. Когда общее собрание принимает решение об избрании управляющей компании, такое решение распространяется на всех собственников, даже на тех, кто не участвовал в собрании по каким-либо соображениям, и на проголосовавших против избрания данной компании. В данном случае значение имеет тот факт, что в собрании приняли участие более половины собственников помещений и тот факт, что из участников собрания половина проголосовала за управляющую компанию. Остальным собственникам приходится подчиняться решению

общего собрания. Нормы об управлении многоквартирными домами предусматривают подчинение всех собственников помещений решению, принятому на общем собрании и равенство условий договора управления для всех собственников помещений (п.5 ст. 46 ЖК РФ). Попросту, если большинство собственников одобрило условия, на которых управляющая организация будет работать в доме, этого решения достаточно для возникновения взаимных прав и обязанностей управляющей организации и всех собственников помещений.

Собственники помещений, имеющие больше половины голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, – это одна сторона подписываемого соглашения. Договор не подписывается с каждым в отдельности, он единый для всех собственников. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Права и обязанности по договору управления принадлежат совместно всем собственникам, но не всякому и каждому из собственников в отдельности. Заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией должно происходить гласно. В данном случае гласность представлена закреплением обязанности управляющей организации по публикации информации о заключении и условиях договора управления многоквартирным домом в государственной информационной системе ЖКХ.

В результате исследования, можно сделать следующие выводы: ненадлежащее выполнение работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома может происходить как по вине самих собственников, так и со стороны управляющей компании или товарищества собственников жилья. Важным вопросом остается проживание в многоквартирных домах лиц по договору социального найма, которые в силу закона освобождаются от уплаты рассматриваемых взносов.

Таким образом, проведенный анализ позволяет констатировать, что в отечественных условиях преимущественным способом управления многоквартирным домом является выбор профессиональной управляющей компании, что, однако, сопровождается рядом проблем, возникающих при ее взаимодействии с собственниками жилья и поставщиками жилищно-коммунальных услуг, основные причины которых, кроме вышеперечисленных аспектов, связаны, с одной стороны, с правовой неграмотностью населения, а с другой, несовершенством правового регулирования деятельности управляющих компаний и их взаимодействия с собственниками жилья и поставщиками услуг жилищно-коммунального хозяйства.

К числу основных направлений решения указанных проблем можно отнести:

Во-первых, повышение эффективности взаимодействия между органами государственного управления и местного самоуправления, в части совершенствование законодательного регулирования деятельности управляющих компаний;

Во-вторых, повышение профессионализма участников системы оказания жилищно-коммунальных услуг населению, проведение просветительской и информационной работы, разъясняющей направления расходования управляющими компаниями денежных средств;

В-третьих, развитие в рамках сферы жилищно-коммунального хозяйства инструментария муниципально-частного партнерства, как формы построения взаимоотношений между управляющими компаниями, собственниками жилья многоквартирных домов и органами власти, а также повышение прозрачности реализуемой тарифной политики.

В целом, управление многоквартирным домом достаточно динамичное и перспективное явление, которое требует правового совершенствования.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Асаул А.Н, Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М. Экономика недвижимости // Учебник для вузов. 18-е изд., исправл. М.: Юрайт, 2018. 353 с.
2. Аюрова А.А. Юридические лица в российском гражданском праве: Монография. В 3 т. Виды юридических лиц в российском законодательстве. М.:ИНФРА-М, 2015. 211 с.
3. Баранов М.М., Яворская С.А. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Огарёв-Online. 2018. № 2. С. 2.
4. Батлер Е.А. Непоименованные договоры. М.: Экзамен, 2020. 540 с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации.1994. № 32.Ст. 3301.
7. Гришаев С.П. Договор управления многоквартирным домом URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
8. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2022) // Парламентская газета. 2005. № 7-8.
10. Жилищный кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.
11. Зубкова, Е.Е. Правовая природа общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме [Текст] / Е.Е. Зубкова // Наука.

Технологии. Инновации: сборник научных трудов: в 9 частях (Новосибирск, 01-05 декабря 2015 года) / Под ред. С.А. Полякова. Новосибирск, 2015. С. 143-145.

12. Ивакин В.И. Жилищное право. М.: Юрайт, 2019. 177 с.

13. Карасев Ф.Г. Социальный капитал соседских сообществ. Научный редактор И.Е. Кокарев. М.: «Прометей», 2001. 96с.

14. Конституция Российской Федерации (Принята всенародным голосованием 12.12.1993. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.04.2020) URL: [http // www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 12.05.2022).

15. Луман Н. Социальные системы. Очерк общей теории. СПб., 2007. 211с.

16. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме. Проблемы и решения / Под общ. ред. В.Д. Рузановой. М.: Деловой двор, 2020. 187 с.

17. Масленникова Л. В., Копыл Ю. В. Лицензирование деятельности управляющих организаций // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2018. № 107. С. 939-954.

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

19. Невзгодина Е.Л. Интервью с Азаровым А.А. // Вестн. Омск. ун-та. Сер. «Право». 2019. № 1 (42). С. 236-240.

20. О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 (ред. от 05.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 44.- Ст. 6074.

21. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения: постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

22. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.04.2022) URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

23. О товариществах собственников жилья: Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963.

24. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 06.04.2022) // Российская газета. 2006. N 28.

25. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 29.06.2020)] // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. 21 августа. № 34. Ст. 3680.

26. Определение Верховного суда Российской Федерации от 09.12.2016 N 310-КГ16-18545 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

27. Определение Конституционного Суда от 19.05.2009 № 489-О-О URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).



28. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.08.2015 N 5-КГ15-65 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

29. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 07.05.2019 № 4-КГ19-6.

30. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20 марта 2017 года по делу N А29-6118/2016 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

31. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.09.20г. по делу № А58-10/2020. URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

32. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16 июня 2017 года по делу N А59-5327/2016 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

33. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17 мая 2018 года по делу N А41-81714/17 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

34. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.07.2020г. по делу № А41-85539/19. URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

35. Постановление ВС РФ от 7 октября 2020 г. по делу N 72-АД20-2. URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

36. Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

37. Постановление пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 // Российская газета. 2012. № 156.

38. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 N 1027/10 по делу N А11-10018/2008 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
39. Постановление Совета министров СССР от 20 марта 1958 г. № 320 «О жилищно- строительной и дачно-строительной кооперации» URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
40. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2014 по делу N А21-9674/2013 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
41. Постановление ФАС Поволжского округа от 01.12.2016 г. по делу № А65 3595/16 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
42. Постановление ЦИК СССР № 1843 от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
43. Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924 «О жилищной кооперации» // СЗ СССР. 1924. N 5. Ст. 60 (утратил силу)
44. Приговор № 1-89/2019 от 25 сентября 2019 г. по делу № 1-89/2019 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).
45. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. 2014. N 9.
46. Прокуратура Кировской области: сайт. URL: [https://epp.genproc.gov.ru/web/proc\\_43/mass-media/news?item=57402629](https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_43/mass-media/news?item=57402629)
47. Постановление ВС РФ от 7 октября 2020 г. по делу N 72-АД20-2. URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

48. Решение Арбитражного суда Московской области от 6 августа 2019 г. по делу N А41-44147/19. URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

49. Решение Судебной коллегии по гражданским делам Суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 01.10.2019 N 88-15293/2020 Дело N 2-167/2020 URL: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 12.05.2022).

50. Романовская М.Н. Некоторые аспекты социально-экономического основания уголовно-правового запрета мошенничества в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами // Российский следователь. 2019. № 13. С. 37-41.

51. Руденко Л.Г. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства России в современных условиях // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Сер. 1: Юридические науки. 2015. № 2(13). С. 68.

52. Савченко Е.Е. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами: перспективы развития // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. №6. С. 79-84.

53. Свит Ю.П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2-е изд., исправл. М.: Юрайт, 2020. 246 с.

54. Свит Ю.П. Об организационном характере договора управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2013. №3. С. 18-21.

55. Тарадонов С.В., Иванов И.О. Совершенствование терминологии жилищного законодательства в сфере правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Семейное и жилищное право. 2020. № 6. С. 44-47.

56. Тарасова А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ / А. Тарасова // Жилищное право. 2019. № 9. С. 84.

57. Топоров Д. А. Роль ТСЖ в управлении многоквартирными домами: новое в законодательстве // Пробелы в российском законодательстве. 2018. № 6. С. 109-111.
58. Топоров Д.А. Особенности управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг в странах Европы, Америки и Азии // Юрист. 2020. № 2. С. 10-17.
59. Топоров Д.А. Проблемы разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности коммунальных сетей // Пробелы в российском законодательстве. 2019. №1. С. 84-88.
60. Труфанов А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. №1. С. 48-50.
61. Тюрина С.А. Сущность организационного договора и его место в системе гражданско-правового регулирования общественных отношений // Обязательственное право: Труды Института государства и права РАН. М., 2008. С. 52-53.
62. Указ Президента РФ от 23.12.1993 N 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» // Российская газета. 1994. № 5.
63. Фролова О.Е. Общее имущество в многоквартирном доме: как правильно подготовиться к проведению капитального ремонта. М.: Редакция «Российской газеты», 2020. 144 с.
64. Шагиахметова Л.Х. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 45-48.
65. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 23 с.
66. Шейнис Д.И. Жилищное законодательство. Сборник декретов, инструкций и распоряжений с комментариями. М.: ГУКХ НКВД РСФСР, 1926. 211 с.

67. Шомина Е. Уроки демократии по месту жительства (Граждане Великобритании в борьбе за достойное жилье) / Науч. ред. и предисл. И.Е. Кокарев. М.: «Прометей», 2001. 80с.

68. Якубова Т.О. Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 24 с.