

Козлова Елена Валерьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Гражданско-правовое регулирование договора управления
многоквартирным домом**

Аннотация. В статье проводится анализ правового регулирования договора управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, Жилищный Кодекс Российской Федерации, способы управления многоквартирным домом, основания для прекращения договора управления.

Договор управления многоквартирным домом относится к сфере жилищного права. Он вызывает много споров среди теоретиков, поскольку принято считать, что договоры – прерогатива исключительно гражданского права. В данной статье мы намерены рассмотреть то, насколько возможно регулировать отношения, создаваемые договором управления многоквартирным домом, гражданским правом, а также укажем особенности расторжения данного вида договоров.

В п. 1 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации закреплено следующее: «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». При этом стоит отметить, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет

обязанности по договору управления многоквартирным домом и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Данный договор заключается не менее чем на один год, но не более чем на пять лет, и считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были изначально предусмотрены договором, при отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, согласно п. 5, п. 6 ст. 162 ЖК РФ.

Батычко В.Т., Филиппова Е.С. и другие представители научного сообщества считают, что жилищное право является подотраслью гражданского права, поэтому договор управления многоквартирным домом следует относить к гражданско-правовым отношениям [1; 5]. Однако консенсус до сих пор не достигнут, поэтому данный вид договора остается принадлежащим жилищной отрасли.

Мы же отдаем предпочтение позиции, что жилищное право является комплексной отраслью права, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.

Гражданское законодательство вступает в действие, если одна из сторон решит изменить и (или) расторгнуть договор, что регулируется положениями главы 29 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Помимо этого, ЖК РФ отдельно выделяет процесс регулирования многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья. Категория товарищества собственников жилья описана в ст. 291 ГК РФ, где говорится следующее: «Собственники помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственники нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, 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, могут создавать товарищества собственников жилья».

Иными словами, по договору управления многоквартирным домом заказчиком могут выступать как товарищества собственников жилья, так и собственники помещений в многоквартирном доме, будь то физические или юридические лица или публичные образования.

Если давать договору управления многоквартирным домом характеристику с гражданско-правовой точки зрения, то он является взаимным, возмездным, консенсуальным. Этот договор является самостоятельным видом договора и относится к типу договоров об оказании услуг управления.

Считаем важным, упомянуть, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны выбрать способ управления многоквартирным домом, а решение общего собрания будет обязательным для всех собственников помещений в данном доме. Способы управления многоквартирным домом указаны в ст. 161 ЖК РФ:

- 1) Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) Управление управляющей организацией.

При этом договор управления многоквартирным домом не является публичным и противоречит ст. 426 ГК РФ, поэтому, можно сделать вывод, управляющие компании не обязаны заключать договор с каждым предложенным вариантом.

Расторжение договора управления многоквартирным домом – это отдельная для изучения тема. Так, в 2019 году Госжилнадзор даже дал гражданам специальные рекомендации по этому процессу: «Собственники

помещений многоквартирного дома, являясь стороной заключенного договора управления многоквартирного дома, обязаны уведомить о расторжении договора управления действующую управляющую организацию, для чего в адрес такой организации направляется уведомление о расторжении договора управления с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений» [2]. Зачастую подобные уведомления направляются заказными письмами с описью, что может подтвердить факт получения отправления адресатом. Интересным является то, что управляющая компания обязана продолжать управление многоквартирным домом до дня, когда новая организация сможет приступить к управлению домом.

Всего существует три основания для прекращения договора управления: первым является соглашение сторон (ст. 450 ГК РФ), вторым является односторонний отказ от исполнения договора, а третьим – судебное решение о расторжении договора (ст. 450 ГК РФ). Достаточно специфичным расторжением договора является именно последнее основание. С.А. Киракосян пишет: «Судебное расторжение договора управления является неактуальным для собственников помещений, в связи с их правом на немотивированный отказ от договора. С другой стороны, судебное расторжение договора – это одна из немногих возможностей «выхода» из него для управляющей организации» [3]. Организация может прибегнуть к такому решению в случае существенных нарушений договора со стороны собственников, при существенных изменениях обстоятельств, при иных обстоятельствах, предусмотренных законом или самим договором, а также в случае объективной (случайной) невозможности исполнения договора. При этом Верховный суд Российской Федерации подчеркнул, что сторона, предъявляющая в суд требование о расторжении договора по основанию существенного нарушения договора одной из сторон должна представить доказательства, подтверждающие именно такой характер нарушения.

Итак, подводя итог всему вышесказанному, мы считаем важным подчеркнуть, что договор управления многоквартирным домом не относится к

гражданско-правовым договором, и, хотя его отдельные аспекты подчиняются гражданско-правовому регулированию, гражданское право в этом случае регламентирует лишь фундаментальные основы договоров. Мы считаем ошибочными попытки подогнать данный вид договора под общепринятые нормы гражданского права, поскольку изначально по своей сути договор управления многоквартирным домом является обособленным ввиду специфики сторон, прав и обязанностей и т.д.

Мы согласны с М.Н. Кондратьевой и А.П. Пинковым, которые отмечают, что российское ЖКХ находится в состоянии тяжелого системного кризиса [4]. Именно поэтому данная тема требует более углубленного рассмотрения.

Литература

1. Батычко В.Т. Жилищное право: конспект лекций. Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2009.
2. Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области. Госжилнадзор порекомендовал гражданам, как правильно расторгнуть договор управления многоквартирным домом [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://gzhi.volgograd.ru/current-activity/cooperation/news/219244/> (дата обращения: 08.02.2021).
3. Киракосян С.А. Жилищное право: договор управления многоквартирным домом: Учеб. пособие. Ставрополь: Логос, 2016.
4. Кондратьева М.Н. Пинков А.П. Управление многоквартирными домами: Учеб. пособие. Ульяновск: УлГТУ, 2018.
5. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2007.