

Козлова Елена Валерьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Объект договора управления многоквартирным домом

Аннотация. Статья касается темы определения объекта договора управления многоквартирным домом. Автором рассматриваются позиции о признании многоквартирного дома и его общего имущества объектом управления договора многоквартирным домом.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, здание, многоквартирный дом, общее имущество, сооружение.

Нормы о договоре управления многоквартирным домом прямо не называют объект данного договора, как это имеет место при регламентации некоторых других гражданско-правовых договоров. Из анализа наименования рассматриваемого договора можно сделать вывод о том, что объектом управления является многоквартирный дом. Этот же вывод следует из ряда других норм Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в частности ч. 1 ст. 44, ч. 1 ст. 161 ЖК РФ и др. Вместе с тем п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ относит к числу существенных условие о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

В юридической литературе по данному вопросу также отсутствует единообразие. В частности, существуют две основные позиции относительно понимания объекта договора управления многоквартирным домом: 1) это многоквартирный дом; 2) это общее имущество многоквартирного дома [1, с. 215].

Интересно рассмотреть вопрос о том, к чему относится многоквартирный дом – к зданию или сооружению.

Изучение вышеперечисленных нормативно-правовых актов позволяет сформулировать вывод о том, что на нормативно-правовом уровне нет единого подхода к раскрытию содержания категорий «здание» и «сооружение». Так, в п. 6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – ФЗ № 384-ФЗ) термин «здание» раскрывается через следующие характеристики: 1) это результат строительной деятельности; 2) это строительная система, которая: а) имеет надземную и (или) подземную части; б) состоит из помещений, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения; в) имеет своим назначением проживание и (или) деятельность людей, размещение производства, хранение продукции или содержание животных.

В Общероссийском классификаторе основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008) категория «здание» раскрывается через два видовых понятия: 1) жилые здания и помещения; 2) здания, которые не относятся к группе жилых.

В группу жилых зданий и помещений, согласно указанному нормативно-правовому документу, включаются: а) жилые помещения и здания или конкретные части зданий, которыми пользуются в полной мере или главным образом как местом проживания; б) любые взаимосвязанные пристройки и постройки и вся стационарная арматура и оборудование, которые имеются в жилых зданиях. Указанные структурные элементы рассматриваются в качестве «классических» примеров жилых зданий и помещений. Однако в вышеупомянутом нормативно-правовом документе называются и «неклассические» примеры, которые встречаются на практике реже, чем «классические».

В группу нежилых зданий включаются нежилые здания целиком или их структурные части, которые: а) не способны выполнять функцию жилья; б) выступают в качестве архитектурно-строительных объектов, которые предназначены для обеспечения определенных условий осуществления

трудовой деятельности, социально-культурного обслуживания российских граждан, хранения материальных ценностей и др. Стоит отметить, что если, к примеру, плавучий дом по своим строительным характеристикам не подходит для использования его в качестве места проживания, то он признается нежилым зданием. Тот же самый подход применяется и в отношении других объектов, могущих быть признанными «неклассическими» примерами жилых зданий и помещений.

В п. 3.1.3 ГОСТа Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины» термин «здание» трактуется как объект, имеющий своим назначением постоянное или временное нахождение в нем людей, запроектированный в качестве отдельно стоящего недвижимого объекта.

На основании вышеназванных нормативно-правовых дефиниций можно выделить следующие отличительные характеристики категории «здание»: 1) это объект недвижимого имущества; 2) это строение, которое является отдельно стоящим; 3) выступает в качестве объемного строения; 4) состоит из помещений, сетей инженерно-технического обеспечения, систем инженерно-технического обеспечения; 5) имеет своим назначением постоянное проживание, социально-культурное обслуживание граждан, хранение материальных ценностей, размещение и содержание животных [2, с. 22].

Соответственно, основным юридическим значением категории «здание» выступает существование возможности постоянного проживания или временного нахождения людей или содержание в нем определенных разновидностей материальных объектов.

Теперь, когда нами был проанализирован термин «здание», обратимся к содержанию понятия «сооружение».

В п. 23 ст. 2 ФЗ № 384-ФЗ категория «сооружение» раскрывается через следующие отличительные характеристики: 1) это результат строительных работ; 2) это строительная система, которая: а) является объемной, плоскостной и линейной; б) имеет наземную, надземную и (или) подземную части; в) состоит из несущих, а в определенных ситуациях и ограждающих

строительных конструкций; г) имеет своим назначением реализацию производственных процессов разного типа, хранения продукции, временное нахождение граждан, перемещение граждан и грузов. Дефиниция, крайне схожая с упомянутым подходом к содержанию термина «сооружение», излагается в ОК 013-2014 (СНС 2008).

В п. 3.1.2. ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины» категория «сооружение» определяется с помощью следующих признаков: 1) это объект завершеного строительства; 2) он состоит либо из сооружений (плотина, мост, дорога, система водоснабжения и др.), либо из результатов операций (земляные работы, геотехнические процессы), за исключением тех объектов, которые признаются жилыми зданиями, и связанных с ними строительных работ.

Итак, на основании анализа указанных нормативно-правовых подходов можно назвать следующие отличительные особенности категории «сооружение»: 1) это объект недвижимого имущества, который имеет прочную связь с землей; 2) это строение, которое является отдельно стоящим; 3) выступает в качестве объемного, плоского или линейного строения; 4) состоит из помещений, сетей инженерно-технического обеспечения, систем инженерно-технического обеспечения; 5) имеет своим назначением реализацию производственных и отдельных непроизводственных процессов разного типа, хранение продукции, временное нахождение граждан, перемещение граждан и грузов [3, с. 28].

Таким образом, сравнительно-правовой анализ нормативно-правовых подходов к содержанию терминов «здание» и «сооружение» позволяет утверждать, что они по своей сути практически тождественны друг другу.

Представляется, что в большинстве случаев объектом, на который направлена деятельность управляющей организации, является общее имущество многоквартирного дома, поскольку отдельные жилые и нежилые помещения, входящие в его состав, являются предметом заботы их собственников. Однако иная ситуация может сложиться в случае нахождения

всех помещений многоквартирного дома в собственности одного лица. Частный случай такой ситуации получил регламентацию в ст. 163 ЖК РФ, где речь идет об управлении многоквартирными домами, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Публично-правовое образование, будучи собственником всего многоквартирного дома, может передать управляющей организации функции по управлению всем домом, включая входящие в его состав жилые и нежилые помещения.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что в большинстве случаев объектом, на который направлена деятельность управляющей организации, является общее имущество многоквартирного дома, поскольку отдельные жилые и нежилые помещения, входящие в его состав, являются предметом заботы их собственников.

Литература

1. Карпенко Ю.С. Понятие и признаки договора управления многоквартирным домом по законодательству Российской Федерации // Молодой ученый. 2020. № 43 (333).
2. Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.: Российский государственный торгово-экономический университет, 2008.
3. Свит Ю.П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2007. № 3.