

Сереберцева Кристина Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Проблемы установления цены договора управления
многоквартирным домом**

Аннотация. В статье рассматриваются проблемные аспекты установления цены договора управления многоквартирным домом, а также их последующее влияние на качество управления общим имуществом. В результате предложены практические рекомендации по устранению выявленных недостатков правового регулирования.

Ключевые слова: договор управления, многоквартирный дом, управляющая организация, цена договора управления МКД, общее имущество, надлежащее исполнение договора управления МКД.

Решение задач надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обеспечивается деятельностью по управлению им на договорной основе. Отправной точкой установления договорных взаимосвязей по управлению является принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления. От того, какое конкретно решение будет принято собственниками, зависит какая система договорных отношений будет сформирована для реализации целей управления. Одной из них, самой распространенной, является управление управляющей организацией.

В настоящий момент проблемным является вопрос недостаточного правового урегулирования механизма установления цены договора управления многоквартирным домом, следствием чего становится недостаточное

финансирование работ (услуг) по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений.

Для этого необходимо изучить механизм установления цены договора управления, выявить недостатки правового регулирования и выработать практические рекомендации.

Договор управления есть двухсторонняя сделка, субъектами которого являются: с одной стороны – управляющая организация, с другой – собственники многоквартирного дома, товарищество собственников жилья, жилищный (жилищно-строительный) кооператив, застройщик.

В Жилищном кодексе РФ (далее – ЖК РФ) перечислены существенные условия договора управления [1]. К ним кодекс относит: состав общего имущества многоквартирного дома; предмет договора; цену договора (порядок ее определения), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги (порядок их определения), а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Поскольку договор управления по своей правовой природе является консенсуальным, для его заключения сторонам необходимо и достаточно согласовать вышеперечисленные существенные условия. Особый интерес представляет установление цены договора управления и влияние данного условия на дальнейшую реализацию договорных отношений по управлению.

Реализация договорных обязательств основана на необходимости оплаты собственниками помещений осуществляемых управляющей организацией работ и услуг (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ, ч. 3 ст. 162 ЖК РФ). Более того, объем работ и услуг, которые могут быть реализованы управляющей организацией напрямую зависит от того, какой будет цена договора управления.

Цена договора управления многоквартирным домом определяется общим собранием собственников помещений. При этом нормами жилищного законодательства особо оговаривается, что размер платы за содержание и ремонт должны обеспечивать надлежащее содержание общего имущества

многоквартирного дома. Соответственно, цена договора управления определяется собственниками по своему усмотрению, но с учетом необходимости осуществления определенного перечня обязательных и неотложных работ и услуг. Произвольное определение цены договора управления исключительно с целью сокращения расходов собственников по оплате услуг управляющей организации невозможно, поскольку такой подход противоречит целям управления. Цена договора управления должна иметь под собой экономическое обоснование и учитывать, как требования закона к минимальному перечню работ и услуг по управлению домом, так и себестоимость таких услуг. При этом собственники могут учесть рекомендации управляющей организации относительно конкретной цены договора, либо отказаться от них.

Таким образом, обе стороны договора: и собственники, и управляющая организация, - участвуют в определении цены договора. Однако приоритет имеют именно собственники. Исключением является случай, когда такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Анализируя судебную практику, касающуюся цены договора управления [4], можно отметить, что приоритетная роль собственников в ее установлении выполняет функцию их защиты от произвольного завышения стоимости услуг управляющими организациями. При рассмотрении спорных вопросов суды указывают, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме. Данная мера направлена на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение одностороннего и необоснованного изменения размера платы со стороны управляющей организации.

При этом установленный порядок определения цены договора на практике часто имеет отрицательное значение, особенно в тех случаях, когда проведение каких-либо работ необходимо в первоочередном порядке в силу конструктивных особенностей и технического состояния многоквартирного дома. Например, по конкретному делу [3] суд указал со ссылкой на практику Верховного суда

Российской Федерации, что «все текущие, неотложные, обязательные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта, и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме». Фактически управляющая организация обязана произвести работы и услуги, которые формально предусмотрены договором управления, но их стоимость не заложена в цену договора. Данное противоречие никак не урегулировано нормами жилищного законодательства. Следствием является невозможность для управляющей организации выполнить работы (услуги), которые необходимы для надлежащего содержания многоквартирного дома ввиду нежелания собственников помещений нести дополнительные расходы.

Определенный собственниками размер платы представляет собой тот объем денежных средств, которые будут вложены в содержание общего имущества в результате исполнения сторонами договорных отношений по управлению. Учитывая высокий уровень технического износа многоквартирных домов, применение минимального перечня работ и услуг [2], а также минимальных размеров платы становится фактором, затрудняющим поддержание технического состояния общего имущества на необходимом уровне.

Установление цены договора управления должно основываться на результатах осмотров технического состояния многоквартирного дома, учитывать перечень необходимых и дополнительных (желательных) работ (услуг), существующие и ежегодно меняющиеся расценки на производство тех или иных работ и услуг, а также предложения управляющей организации (исполнителя). В связи с чем, по результатам проведенного исследования предлагается следующее:

1. Внести изменения в установленный порядок определения цены договора управления путем введения обязанности формирования сметного расчета сумм затрат на услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества на один календарный год, как основания для установления размера платы за содержание и ремонт жилья;

2. Внести изменения в текст статьи 162 ЖК РФ, дополнив ее частью 3.1 следующего содержания: «С целью установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения общее собрание собственников помещений обязано ежегодно утверждать сметный расчет сумм затрат на услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества. Сметный расчет составляется на основании результатов осмотра общего имущества и предложений управляющей организации. Исключение из сметного расчета первоочередных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества не допускается».

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 2005, № 1, ст. 14.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 03 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» // Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru] от 12.04.2013, ст. 0001201304120004.
3. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 21 февраля 2023 г. по делу № А73-20712/2019.
4. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 28 июня 2023 г. по делу № А73-18704/2022.