

Кинсвайтэр Яна Владимировна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Место договора управления многоквартирным домом и предложения по его корректировке

Аннотация. В статье обоснована необходимость в классификации договора управления многоквартирным домом, которая позволит правильно определить место каждого отдельного явления в системе явлений, и укажет на его свойства. Кратко представлено применение договора управления многоквартирным домом и сформулированы предложения по корректировке договора управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: договор, управления многоквартирным домом, предложения.

В эпоху активного реформирования социальных отношений в России произошли глубокие преобразования, в том числе и в юридической сфере. Существенно усложнился и развился гражданский оборот, который стал толчком более широкого использования различного рода гражданско-правовых обязательств.

На протяжении почти трёх десятилетий было принято большое количество нормативных правовых актов, связанных с реализацией права граждан на жилище. Но сказать твёрдо с уверенностью, что данный вопрос был решён в полном объёме не возможно и по сей день.

Появление нового договора порождает проблему его правовой квалификации: выявления правовой природы, определения его места и роли в системе договоров.

В части 2 ст. 162 ЖК РФ [1] договор управления многоквартирным домом определяется как договор, по которому одна сторона – управляющая организация, которая обязуется по заданию другой стороны, к примеру, собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Регулирование договора управления многоквартирным домом нормами жилищного, а не гражданского законодательства требует, прежде всего, решения вопроса о его отраслевой принадлежности. Сторонники признания норм жилищного законодательства формой существования самостоятельной отрасли права — жилищного, предлагают признавать и самостоятельность жилищно-правовых договоров [2, с. 38].

Таким образом, термин «управление» достаточно точно отражает специфику деятельности, составляющей предмет исследуемых договорных обязательств, а выявленное между ними родство позволяет высказать предположение о формировании нового типа договоров, не имевшего аналогов в российском праве, — договоров об оказании услуг управления. Практическое значение такого вывода видится в возможности применения аналогии закона для восполнения пробелов в нормировании договоров данного типа.

Для того, чтобы определить место договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров, за основу необходимо взять следующую модель. Так как пункт 1 ст. 161 ЖК РФ [3] определяет экономическую цель договора управления многоквартирным домом, следовательно, необходимо определить:

- 1) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

- 2) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- 3) решение вопросов пользования указанным имуществом,
- 4) порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Прежде чем определить место договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров, сначала нужно их систематизировать, т. е. зафиксировать закономерные связи между классами объектов для определения места объекта в системе. Понятие самой системы включает в себя как представление о некотором объединении каких-то элементов, так и представление об отношениях между упомянутыми элементами.

С точки зрения системного подхода в науке один и тот же «материал», субстрат, выступает в системном исследовании как обладающий одновременно разными характеристиками, параметрами, функциями и даже принципами строения. Иными словами, при подходе к объекту исследования как к системе любое отдельное системное представление этого объекта является относительным.

Типами гражданско-правовых договоров являются исторически сложившиеся группы гражданско-правовых договоров, обладающие внутренним родством, предопределяющим единое правовое регулирование: купля-продажа (гл. 30 ГК РФ); аренда (гл. 34 ГК РФ), подряд (гл. 37 ГК РФ) и т. д. Вид – систематическая категория, образуемая при делении типа. Ей соответствуют розничная купля-продажа, контрактация, поставка, лизинг, аренда транспортных средств и т. д.

Верная классификация даст возможность правильно определить место каждого отдельного явления в системе явлений, которое укажет на его свойства. Классификация гражданско-правовых договоров имеет двоякое значение.

Следовательно, главным критерием систематизации гражданско-правовых договоров следует признать их правовую цель, что не исключает дальнейшей дифференциации договоров внутри образовавшихся групп по иным основаниям.

Рискну предположить, что классификация договоров по признаку правовой цели может выглядеть следующим образом:

- 1) договоры, направленные на передачу имущества в собственность;
- 2) договоры, направленные на передачу имущества в пользование;
- 3) договоры на выполнение работ;
- 4) договоры на оказание услуг;
- 5) договоры, направленные на упреждение различных образований;
- 6) договоры, направленные на передачу права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации;
- 7) договоры, направленные на отчуждение исключительных прав.

Средоточием деятельности управляющей организации является управление общим имуществом многоквартирного дома, которое должно осуществляться с должной мерой заботливости и вести к достижению целей, установленных законом. При этом достижение цели предполагается, то есть управляющая организация может и должна гарантировать результат управления. Поэтому ненадлежащее выполнение обязательств по управлению является одним из важнейших оснований наступления ответственности. Ненадлежащее управление должно сопровождаться нарушением правовых предписаний и (или) условий договора, регламентирующих данную деятельность.

© Ключевым основанием ответственности управляющей организации является ненадлежащее выполнение управляющей организацией услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ненадлежащее выполнение управляющей организацией своей обязанности по содержанию и текущему ремонту общего имущества может приводить непосредственно к причинению вреда (ущерба) общему имуществу, а может

способствовать тому, что данный вред (ущерб) наступит в будущем (например, непроведение профилактических осмотров может спровоцировать возникновение аварии). Кроме того, вред (ущерб) может быть причинен имуществу, принадлежащему на праве частной собственности третьим лицам, либо жизни и здоровью граждан.

В настоящее время особое внимание уделяется совершенствованию государственной политики по вопросам актуализации и существенной новации правовых актов, устанавливающих технические требования к общему имуществу в многоквартирном доме и его содержанию, в том числе по вопросам формирования современных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В этой части необходимо:

– разработать меры по восстановлению законных прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе по ранее совершенным сделкам. При этом особое внимание следует обращать на случаи незаконного отчуждения органами власти имущества, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

– совершенствовать правила заключения договоров управления многоквартирными домами, в том числе ужесточение требований в части наличия и оформления договоров управления многоквартирными домами с учетом примерной формы договора управления, утверждаемой Минстроем России.

На мой взгляд, все участники сферы влияния на ЖКХ: местные органы власти, правительственные министерства и ведомства, организации собственников, сеть региональных центров "ЖКХ-Контроль" должны принять участие в процессе повышения требовательности к соблюдению норм действующего законодательства и исправления допущенных в отношении имущества собственников ошибок.

От успеха этой работы зависит сохранность жилого фонда, энергоэффективность, привлечение инвестиций в сферу управления жильем, стабильность общества.

Лучший способ воспитать ответственного собственника – защитить собственность граждан.

Все изложенное позволяет прийти к выводу о том, что договор является в настоящее время одной из главных форм правового регулирования жилищных отношений, что обусловлено прежде всего равенством их участников. При этом в силу того, что жилищно-правовые договоры (как и другие жилищные отношения) подчиняются особому юридическому режиму и, как следствие, обладают рядом особенностей, не характерных для гражданско-правовых договоров, их нельзя автоматически относить к разновидности гражданско-правовых договоров.

На основе проведенного анализа представляется возможным дать следующую характеристику договору управления многоквартирным домом — это гражданско-правовой, консенсуальный, возмездный, взаимный, поименованный, самостоятельный вид договора, относящийся к типу договоров об оказании услуг управления.

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020). Часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ Статья 162. Договор управления многоквартирным домом) предписывает управляющей компании выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-viii/statia-162/> (дата обращения: 01.12.2019).
2. Батова О.В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. № 3.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 06.02.2020). Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным

домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-viii/statia-162/> (дата обращения: 01.12.2019).

© Бюллетень магистранта 2020 год № 2