

*На правах рукописи*

**Юрьева Лариса Анатольевна**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Томск – 2010

Работа выполнена на кафедре гражданского права ГОУ ВПО «Кемеровский государственный университет»

**Научный руководитель -**

доктор юридических наук, доцент

**Кузьмина Ирина Дмитриевна**

**Официальные оппоненты -**

доктор юридических наук, профессор

**Кванина Валентина Вячеславовна**

кандидат юридических наук, доцент

**Филиппова Татьяна Аркадьевна**

**Ведущая организация -**

ГОУ ВПО «Омский государственный университет им.  
Ф.М. Достоевского»

Защита диссертации состоится 23 апреля 2010 г. в 10:00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.267.02 при ГОУ ВПО «Томский государственный университет» по адресу: 634050, г. Томск, Московский тракт, 8, 4-й корпус ТГУ, ауд. 111.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке ГОУ ВПО «Томский государственный университет» по адресу: 634050, г.Томск, пр.Ленина, 34а.

Автореферат разослан 18 марта 2010 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета

доктор юридических наук, профессор

С.А. Елисеев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** С момента появления многоквартирных домов, как функционально-планировочной формы организации жилища, возникла необходимость управления ими. Жилищное законодательство России до принятия Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 15 июня 1996 г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» предусматривало преимущественно государственное управление жилищным фондом с совмещением функций владения, управления и обслуживания. Масштабная приватизация в указанной сфере повлекла за собой развитие частной собственности на помещения в многоквартирных домах. Назрела необходимость преобразования системы управления в соответствии с новыми общественно-экономическими условиями. В Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ<sup>1</sup> переход на договорные отношения был назван в числе основных способов создания конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, повышения качества выполняемых работ и оказываемых услуг. Вместе с тем, ни одна из договорных моделей, предусмотренных законодательством того периода, полностью не подходила для правового опосредствования отношений между собственниками жилья (организациями, ими уполномоченными) и управляющими организациями. Предложенная Жилищным кодексом РФ конструкция договора управления многоквартирным домом заполнила существовавший до этого правовой вакуум и послужила основой формирования отношений управления многоквартирными домами.

Как всякое новое правовое явление, договор управления многоквартирным домом привлёк внимание современных учёных-правоведов и практикующих юристов. Появились комментарии, журнальные статьи, объектом исследования которых в той или иной мере явилась новая договорная конструкция. Так, правовая природа договора управления многоквартирным домом исследовалась такими авторами, как В.А. Белов, Т.А. Борзенкова, С.А. Бушаёнова, Д.П. Гордеев, И.А. Дроздов, Е.Б. Козлова, В.Н. Литовкин, М.А. Ульрих, И.А. Фаршатов, С.Л. Филимонов, Т.А. Филиппова, Г.Ф. Шешко и др. Особенности состава и правового режима объекта управления - общего имущества многоквартирного дома - рассматривались в публикациях следующих авторов: В.С. Ермакова, С.Г. Певницкого, Д. Савельева, А.Д. Сидоренко, В.А. Фогеля, Е.А. Чефрановой, О. Хованского, Д. Щеренко и др. К теоретическим и практическим проблемам заключения и исполнения договора управления многоквартирным домом обращались И.Б. Миронов, А.Б. Рыжов, Ю.П. Свит и др. Отдельные правовые аспекты рассматриваемого договора анализировались в рамках диссертационных исследований (С.Ю. Шахов «Правовая сущность и

---

<sup>1</sup> Одобрена Указом Президента РФ от 08 апреля 1997 г. №425 // СЗ РФ. 1997. №18. Ст. 2131.

способы управления многоквартирным домом», 2007; О.Е. Жульева «Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом», 2007; В.К. Михайлов «Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом», 2008; Н.М. Мантул «Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов», 2009; С.В. Стрембелев «Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект», 2009 и др.). Вместе с тем ранее выполненные работы не ориентированы специально на анализ договора управления многоквартирным домом, рассматривая его в качестве одного из элементов объекта изучения. Отсутствует целенаправленное и обстоятельное монографическое исследование договора управления многоквартирным домом. Поэтому многие вопросы (о цене договора управления многоквартирным домом, ответственности его сторон, особенностях изменения и прекращения) остались практически без внимания правоведов, а по ряду важных положений (о природе договора, его месте в системе гражданско-правовых договоров) высказываются противоречивые, иногда лишенные достаточного обоснования суждения.

Между тем отсутствие сложившейся теории договора управления многоквартирным домом (как сделки, и как договорного обязательства, возникающего на ее основе) негативно сказывается на состоянии действующего законодательства, практике договорной работы и правоприменительной деятельности судов. Правовое регулирование договора управления многоквартирным домом отличается пробелами, а практика его заключения, исполнения, а также защиты прав и законных интересов сторон – противоречиями.

Актуальность темы, выбранной для настоящего диссертационного исследования, обусловлена и все возрастающим распространением договора управления многоквартирным домом. Так, по данным Администрации г. Новокузнецка на 1 января 2010 г. управление 57% многоквартирных домов осуществляют управляющие организации<sup>2</sup>. Таким образом, договор управления многоквартирным домом становится стандартным явлением, непосредственно затрагивающим интересы множества пользователей помещениями в многоквартирных домах.

В связи с вышеизложенным комплексное исследование договора управления многоквартирным домом является актуальным и объективно необходимым.

**Объект и предмет исследования.** Объектом настоящего исследования является договор управления многоквартирным домом, рассматриваемый как сделка и как обязательство. Предметом исследования служат нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие отношения, возникаю-

---

<sup>2</sup> См.: официальный сайт Администрации г. Новокузнецка. – Режим доступа: <http://www.admnkz.ru>, свободный (дата обращения: 20.01.2010).

щие в связи с заключением договора управления многоквартирным домом; практика договорной работы, правоприменительная практика, доктринальные положения, относящиеся к указанной сфере.

**Цели и задачи исследования.** Цель настоящего исследования заключается в целостной характеристике договора управления многоквартирным домом и выработке теоретических положений, которые послужили бы основой для совершенствования законодательства и практики его применения.

Достижение цели предполагается осуществить посредством решения следующих задач:

- выявление предпосылок появления в отечественном праве договора управления многоквартирным домом;
- определение правовой природы договора управления многоквартирным домом;
- анализ таких элементов договора управления многоквартирным домом как стороны, объект, цена и срок;
- раскрытие содержания договора управления многоквартирным домом как сделки, и как обязательства;
- установление особенностей гражданско-правовой ответственности сторон по договору;
- исследование специфики заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом;
- выявление недостатков в правовом регулировании договора управления многоквартирным домом и разработка предложений по его совершенствованию.

**Методологическая и теоретическая основа исследования.** Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания: анализ, синтез, обобщение, абстрагирование, аналогия, а также частнонаучные методы: историко-правовой, системно-структурный, сравнительно-правовой, логический и др. В работе использованы следующие приёмы толкования закона: грамматический, систематический, функциональный.

Теоретической основой исследования послужили труды учёных дореволюционного периода: К. Анненкова, В. Бартенева, Ю.С. Гамбарова, А.М. Гуляева, Н.Л. Дювернуа, К.М. Коркунова, Д.И. Мейера, С.В. Пахмана, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича и др., советского периода: С.И. Аскназия, Ф.И. Гавзе, О.С. Иоффе, Н.И. Клейн, О.А. Красавчикова, Л.А. Лунца, В.П. Мозолина, И.Б. Новицкого, Н.И. Овчинникова, В.А. Ойгензихта, И.П. Прокопченко, О.Н. Садикова, А.А. Собчака, В.С. Толстого, С.А. Хохлова и др.

Многие выводы автора основываются на современных работах таких учёных, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.П. Гордеев, Л.Ю. Грудцына, И.А. Дроздов, М.А. Егорова, В.С. Ермаков, А.Ю. Кабалкин, А.В. Кашанин, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, В.Н. Литовкин, И.Б. Миронов, В.К.

Михайлов, Е.В. Оболонкова, Д.В. Огородов, С.Г. Певницкий, Ю.В. Романец, А.Б. Рыжов, Ю.П. Свит, Л.В. Санникова, А.Д. Сидоренко, В.Н. Сидоров, Е.А. Суханов, А.Н. Танага, Е.В. Татарская, И.А. Фаршатов, С.Л. Филимонов, В.А. Фогель, Б.Л. Хаскельберг, М.Ю. Чельшев, Е.А. Чефранова, К.Е. Чистяков, Г.Ф. Шешко и др.

Для решения поставленных задач важное значение имели труды специалистов в области экономики, менеджмента, жилищно-коммунального хозяйства и других областей знания: А.Н. Алисова, Л.А. Бургановой, В.В. Дранишниковой, И.С. Ивянской, Б.Н. Миронова, В.Я. Мищенко, В.И. Плотникова, А.Н. Ряховской, Ф.Г. Таги-Заде, И.А. Фельдмана и др.

Для исследования отдельных вопросов диссертант обратился к иностранному законодательству и трудам зарубежных юристов: Ариидзуми Тору, Вагацума Сакаэ, Е. Годэмэ, Р. Саватье.

**Нормативно-правовая и эмпирическая база исследования.** Нормативно-правовую базу диссертационного исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы, указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти, законодательство субъектов РФ, нормативно-правовые акты муниципальных образований Кемеровской, Новосибирской областей и некоторых других регионов России.

Эмпирической основой диссертации послужила опубликованная и неопубликованная судебная практика, примерные (рекомендуемые) договоры управления многоквартирным домом, а также действующие договоры между собственниками помещений и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами на территории Кемеровской области и некоторых других субъектов РФ.

**Научная новизна результатов исследования.** Выполненная работа представляет собой одно из первых монографических исследований, специально посвященное договорным отношениям по профессиональному управлению многоквартирными домами. Избранное, строго сфокусированное направление исследования позволило выявить сущность договора управления многоквартирным домом, его место в системе гражданско-правовых договоров, имеющиеся в правовом регулировании пробелы, противоречия, неясности.

**Основные положения, выносимые на защиту:**

1. Предложена периодизация развития законодательства об управлении жилой недвижимостью, отражающая роль договора в организации процессов управления и обслуживания многоквартирных домов. Выявлено отсутствие в отечественном законодательстве исторической основы для современной модели договора управления многоквартирным домом.

2. Обоснована принадлежность договора управления многоквартирным домом к числу гражданско-правовых сделок, поскольку он направлен на установление имущественных отношений, основанных на началах равенства, отсутствии административного подчинения.

3. Доказана несостоятельность квалификации договора управления многоквартирного дома в качестве смешанного (комплексного). Определение в нормах жилищного законодательства названия, понятия, содержания и порядка заключения договора управления многоквартирным домом позволяет отнести его к категории поименованных договоров. Договоры, получившие специальную регламентацию в нормах законодательства, не могут рассматриваться в качестве смешанных (комплексных), поскольку отпадает необходимость в применении к ним в соответствующих частях правил о договорах, элементы которых составляют их содержание.

4. Аргументировано положение о том, что договор управления многоквартирным домом является самостоятельным видом договора, относящимся к типу договоров об оказании услуг управления. Фактором, объединяющим договоры в указанный тип, является характер опосредуемой ими деятельности. Во-первых, такие договоры направлены не на совершение разовых действий, а на осуществление комплекса действий – процесса, растянутого во времени. Во-вторых, предполагаемый положительный эффект от воздействия управляющего на объект управления выступает в виде некоего социально-экономического блага, различающегося в зависимости от объекта воздействия. В-третьих, обязанность субъекта управления во всех рассматриваемых договорах осуществляется через выполнение функций управления. С точки зрения права деятельность по реализации данных функций квалифицируется как совокупность фактических и юридических действий. При этом для обязательств, в рамках которых осуществляется управленческая деятельность, характерно отсутствие исчерпывающего определения параметров этой деятельности, что предполагает свободу действий управляющего.

5. Делается вывод о том, что договор управления многоквартирным домом, вопреки распространенному мнению, не является публичным, поскольку не отвечает основным признакам, закреплённым в статье 426 ГК РФ. Соответственно, отсутствуют основания для возложения на управляющего многоквартирным домом обязанности заключения договора в каждом случае обращения с предложением об управлении многоквартирным домом.

6. Обоснована необходимость введения обязательного порядка заключения договора управления многоквартирным домом для собственников помещений независимо от формы собственности и способа принятия решения о передаче функций управления управляющей организации.

7. Аргументировано положение о том, что по характеру осуществляемой деятельности (профессиональной, предпринимательской) в качестве управляющего многоквартирным домом могут выступать индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий. Использование для обозначения стороны исполнителя понятия «организация» признано неудачным, поскольку общепринятое значение данного термина исключает индивидуальных предпринимателей. Наименованием, наиболее адекватно отражающим как субъектный состав исполнителя,

так и суть осуществляемой им деятельности, по мнению диссертанта, является словосочетание «управляющий многоквартирным домом».

8. Аргументировано, что заказчик, как сторона в договоре управления многоквартирным домом, может быть представлен собственниками помещений в многоквартирном доме или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо иным специализированным потребительским кооперативом (а не их органами). Положение товариществ собственников жилья (жилищных кооперативов, иных специализированных кооперативов) характеризуется отсутствием самостоятельных интересов, отличных от интересов их членов, и финансированием за счёт взносов последних. Диссертантом обоснована необходимость учёта данных особенностей при регламентации договора управления многоквартирным домом с участием указанных юридических лиц.

9. Установлено, что объектом управления по договору управления многоквартирным домом является или общее имущество многоквартирного дома (если помещения в этом доме принадлежат хотя бы двум разным лицам), или многоквартирный дом в целом. Последнее имеет место в случаях, когда все помещения многоквартирного дома принадлежат одному лицу.

10. Определено, что плата заказчика исполнителю по договору управления многоквартирным домом состоит из нескольких элементов, которые имеют различную природу. Плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома представляет собой возмещение издержек управляющему многоквартирным домом. Плата за услуги по управлению является его вознаграждением. Плата за коммунальные услуги, не производимые управляющим многоквартирным домом, не входит в состав цены договора управления многоквартирным домом.

11. Обоснована необходимость совершенствования легальной конструкции существенных условий договора управления многоквартирным домом: во-первых, предложено отразить в ней организационный характер деятельности управляющего многоквартирным домом, во-вторых, исключить ряд условий (о порядке изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке определения размера платы за коммунальные услуги, о порядке внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, о порядке контроля за выполнением обязательств управляющей организацией) ввиду существования большого числа императивных и диспозитивных норм, восполняющих их отсутствие в договоре.

Теоретические выводы, сделанные в работе, послужили основой для **предложений по совершенствованию законодательства:**

1) в Жилищном кодексе РФ:

а) в части 4 статьи 155 слова «*юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее – управляющая организация)*» заменить словами «*индивидуальным предприни-*



*мателем или коммерческой организацией, за исключением унитарного предприятия (далее – управляющий многоквартирным домом)»;*

б) часть 1 статьи 162 дополнить предложением: *«Для собственников помещений в многоквартирном доме заключение договоров управления многоквартирным домом является обязательным»;*

в) часть 2 статьи 162 изложить в следующей редакции: *«По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющий многоквартирным домом) по заданию другой стороны (заказчика) в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность»;*

г) статью 162 дополнить следующей частью: *«В качестве заказчика договоры управления многоквартирным домом могут заключать собственники помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы»;*

д) часть 3 статьи 162 изложить в следующей редакции:

*«В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:*

1) *состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;*

2) *перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает управляющая организация;*

3) *порядок определения размера платы за услуги по управлению, за содержание и ремонт жилого помещения».*

е) пункт 8.2 части 8 статьи 162 после слов *«собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»* дополнить словами *«товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив»;*

ж) часть 8 статьи 162 дополнить следующим пунктом: *«При отказе собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива от договора управления многоквартирным домом управляющий многоквартирным домом должен быть уведомлен об этом за два месяца до прекращения договора, если договором не предусмотрен иной срок уведомления»;*

з) статью 162 дополнить следующей частью: *«Ответственность управляющего многоквартирным домом перед товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным кооперати-*

вом определяется по тем же правилам, по которым товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме»;

и) в статьях 155, 156, 158, 161, 162, 163, 164 слова «управляющая организация» заменить словами «управляющий многоквартирным домом»;

2) пункт 1 статьи 17 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 08 августа 2001 г. №128-ФЗ дополнить следующим подпунктом: «деятельность по управлению многоквартирными домами»;

3) в Правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. №75:

а) абзац 7 пункта 2 изложить в следующей редакции: «управляющий многоквартирным домом» - индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия»;

б) в наименовании, пунктах 38, 41, 43 слова «управляющая организация» заменить словами «управляющий многоквартирным домом»;

4) в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307:

а) абзац пятый пункта 3 изложить в следующей редакции: «Управляющий многоквартирным домом» - индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом»;

б) в абзаце третьем пункта 3, пунктах 15 и 36 слова «управляющая организация» заменить словами «управляющий многоквартирным домом»;

5) в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 слова «управляющая организация» заменить словами «управляющий многоквартирным домом».

**Практическая значимость и апробация результатов исследования.** Выводы и предложения, сформулированные автором, могут быть использованы в правотворческой деятельности с целью совершенствования российского законодательства, в правоприменительной практике при разрешении споров, связанных с заключением, исполнением и прекращением договора управления многоквартирным домом, при преподавании курсов гражданского и жилищного права, а также при разработке программ повышения квалификации

специалистов управляющих организаций и председателей товариществ собственников жилья (жилищных кооперативов).

Работа выполнена на кафедре гражданского права Кемеровского государственного университета. Основные положения диссертации нашли отражение в 14 научных публикациях автора, в том числе в научном издании, рекомендованном ВАК РФ, а также являлись предметом выступлений автора на научно-практических конференциях (Томск, ЮИ ТГУ – 2005-2010 гг., Новокузнецк, НФИ КемГУ – 2005, 2006, 2008, 2009 гг., Кемерово, Кемеровский институт (филиал) РГТЭУ – 2009 г.) Результаты научного исследования используются автором при чтении курсов жилищного и гражданского права, а также при проведении практических занятий по названным дисциплинам в Новокузнецком филиале-институте Кемеровского государственного университета.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения и списка использованных источников.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **введении** обоснована актуальность темы, определены предмет, объект, цели и задачи диссертационного исследования, его теоретическая, нормативная, эмпирическая и методологическая основы, раскрыты научная новизна и практическая значимость полученных результатов, изложены положения, выносимые на защиту.

**Первая глава** «Законодательство об управлении многоквартирными домами: краткий очерк и тенденции развития», объединяющая три параграфа, посвящена исследованию истории формирования и совершенствования законодательства об управлении многоквартирными домами, выявлению основных тенденций его развития и предпосылок появления в отечественном праве договора управления многоквартирным домом.

Ретроспективный анализ отечественного законодательства и соответствующей научной литературы позволил диссертанту предложить периодизацию развития законодательства в сфере управления многоквартирными домами, отражающую роль договора в организации процессов управления и обслуживания многоквартирных домов:

1) конец XVIII в. – 1917 г. – период распространения в крупных городах России многоквартирных (доходных) домов, все помещения в которых находились в собственности одного лица. Такое лицо самостоятельно либо при помощи третьих лиц осуществляло управление и обслуживание своей недвижимости. Специальной договорной формы, опосредовавшей такие отношения, дореволюционное законодательство не знало;

2) 1917 – 1937 гг. – период обобществления большей части частновладельческого жилья и активного вовлечения в процессы управления и обслуживания многоквартирных домов пользователей расположенных в них помещений.

Наибольшее распространение получила передача многоквартирных домов по договору аренды коллективам их жильцов;

3) 1937 – 1988 гг. – период количественного доминирования государственного жилищного фонда, управление которым осуществлялось централизованно при помощи административных методов. На договорных началах строились отношения по обслуживанию и ремонту кооперативных многоквартирных домов, однако типовые формы, утверждаемые для этих целей органами власти, сводили на нет роль договора как индивидуального регулятора взаимоотношений сторон;

4) 1988 – 2004 гг. – период динамичного изменения структуры жилищного фонда и начала реформирования системы управления им. Законодательно признана необходимость повышения роли договора и более полного использования его регулятивных возможностей в сфере управления многоквартирными домами. Рекомендательными для этих целей моделями договоров являлись: договор на жилищно-коммунальное обслуживание, на обслуживание жилых домов, на оказание услуг (выполнение работ);

5) 2004 г. – настоящее время – период законодательного закрепления и реализации на практике новой договорной формы, призванной опосредовать отношения по управлению многоквартирными домами – договора управления многоквартирным домом.

В работе делается вывод об отсутствии в отечественном законодательстве исторической модели, являющейся прообразом договора управления многоквартирным домом.

**Вторая глава** «Понятие договора управления многоквартирным домом и его общая характеристика», состоящая из двух параграфов, посвящена исследованию понятия, правовой природы и элементов договора управления многоквартирным домом.

В **первом параграфе** решается задача определения отраслевой принадлежности договора управления многоквартирным домом и его места в системе договоров. Придерживаясь традиционного представления о жилищном законодательстве как отрасли законодательства (но не отрасли права), регулирующей неоднородные по юридической природе отношения, диссертант определяет природу юридических фактов, предусмотренных в качестве оснований возникновения жилищных прав и обязанностей, в зависимости от воли субъектов и их направленности (гражданско-правовая, административно-правовая и т.д.) Договор управления многоквартирным домом регулирует имущественные отношения, основанные на равенстве, поэтому занимает своё место среди гражданско-правовых сделок.

Договор управления многоквартирным домом является консенсуальным, возмездным, взаимным, самостоятельным.

Определяя место договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров, автор обращается к дискуссионным вопросам о наименованиях систематических категорий (элементов системы),

их соотношении и о критерии систематизации гражданско-правовых договоров. Констатируется отсутствие единообразия в использовании терминов «тип», «вид», «род» договора, как в законодательстве, так и в цивилистической доктрине. На основе анализа имеющихся в юридической литературе позиций и мнений представителей других наук (философии, логики) определяется следующая последовательность их соподчинения (в нисходящем порядке): род-тип-вид. При этом высшую таксономическую категорию в системе (род) представляет сам гражданско-правовой договор. Типами гражданско-правовых договоров являются исторически сложившиеся группы договоров, обладающие внутренним родством, предопределяющим единое правовое регулирование. Вид – систематическая категория, образующаяся при делении типа.

Автор склоняется к идее использования критерия «направленности результата» или «целевой направленности обязательства» при систематизации гражданско-правовых договоров (М.И. Брагинский, О.А. Красавчиков, Ю.В. Романец, Е.А. Суханов). Однако считает, что значение данного критерия может быть адекватно отражено в другом более ёмком понятии – правовая цель.

Нормы ЖК РФ, определяя экономическую цель договора управления многоквартирным домом, не отражают его правовую цель. Последняя, по мнению диссертанта, должна быть сформулирована, исходя из задач, которые по замыслу этот договор должен разрешать. Эти задачи были обозначены в основных программных документах реформы жилищно-коммунального хозяйства: организация профессионального управления многоквартирными домами, разграничение функций управляющих и обслуживающих организаций. Подобные идеи не являются новыми, реализованы в законодательстве и практике зарубежных государств.

Анализ положений ЖК РФ о договоре управления многоквартирным домом показывает, что первоначальный замысел сформировать этот договор как договор управленческих услуг не был реализован на нормативном уровне. Исходя из легальной дефиниции договора управления многоквартирным домом, в функции управляющей компании входит: оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также представление коммунальных услуг. В работе обосновывается, что такое определение не позволяет четко установить предмет договора, соответствующий его названию. Термин «управление» используется в наименованиях нескольких договоров, предусмотренных законодательством (договор доверительного управления имуществом, договор о передаче полномочий по управлению хозяйственным обществом, договор о передаче полномочий по управлению авторскими и смежными правами). В связи с этим диссертантом исследуется вопрос о соотношении данных договоров. Отправной точкой для этого становится выявление сути понятия «управление» и изучение включаемых в данное понятие функций. Из-за отсутствия единообразия при определении понятия управления в юридической

литературе, возникает необходимость обратиться к теории управления, положения которой могут быть с учетом ее междисциплинарного характера применены и в юриспруденции. Для целей настоящего исследования под управлением понимается процесс целенаправленного воздействия субъекта управления на объект управления для достижения определенных результатов через выполнение следующих функций: анализ, планирование, организация, контроль и ряд других. Далее на основе сравнительного анализа предмета «договоров управления» с характером управленческой деятельности сформулирован вывод о том, что термин «управление» достаточно точно отражает специфику деятельности, составляющей предмет исследуемых договорных обязательств (оказание услуг управления, т.е. менеджерских услуг), а выявленное между ними родство позволяет высказать предположение о формировании нового типа договоров – договоров об оказании услуг управления. Предметом договора управления многоквартирным домом должно быть оказание услуг управления (менеджерских услуг).

Во **втором параграфе** исследуются особенности субъектного состава, объекта, цены и сроков в договоре управления многоквартирным домом.

**Подраздел 2.2.1** посвящён сторонам договора управления многоквартирным домом. Данный договор опосредует отношения между двумя сторонами, одной из которых является управляющая организация. Законодатель не ограничивает виды организационно-правовых форм управляющих организаций. Такое законодательное решение не соответствует предпринимательскому характеру деятельности по управлению многоквартирными домами. Осуществление предпринимательской деятельности является основной целью создания и деятельности коммерческих организаций. Такие организации, за исключением унитарных предприятий, обладают общей правоспособностью, предоставляющей возможность осуществлять любые виды деятельности, не запрещённые законом, в том числе деятельность по управлению многоквартирными домами. Унитарные предприятия обладают специальной правоспособностью, необходимой им для выполнения определённых задач. Её содержание не охватывает возможность осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. Предоставление законодателем права осуществлять данную деятельность некоммерческим организациям, по мнению диссертанта, не соответствует основной идее реформы жилищно-коммунального хозяйства - организации профессионального управления. Профессионализм в какой-либо деятельности предполагает её осуществление в качестве основной. Поскольку цели создания некоммерческих организаций не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности, говорить о них как о профессиональных участниках в сфере управления многоквартирными домами не приходится. Автор приходит к выводу о необходимости исключения из числа управляющих организаций унитарных предприятий и некоммерческих организаций.

В работе обосновывается принадлежность управления многоквартирными домами к тем сферам экономической деятельности, которые ввиду высокой

технологичности, связи с безопасностью, здоровьем, благополучием населения, требуют контроля. Использование для этих целей механизма саморегулирования в настоящее время признано неэффективным из-за отсутствия соответствующей инфраструктуры и опыта осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Целесообразной формой контроля диссертантом признана система лицензирования.

Вторая сторона в договоре управления многоквартирным домом не имеет легального наименования. Для её обозначения законодатель использует перечневый способ. Непосредственное участие собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей организацией, как правило, влечёт возникновение обязательства со множественностью лиц. Исключения составляют договоры управления многоквартирным домом, все помещения в которых находятся в государственной или муниципальной собственности (ст. 163 ЖК РФ).

Помимо собственников в соответствии со ст. 162 ЖК РФ контрагентом управляющей организации могут быть *органы управления* товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищного кооператива (далее - ЖК) или иного специализированного потребительского кооператива. В работе отмечается несовершенство данной нормы закона, поскольку органы управления юридического лица не могут выступать в качестве стороны в договоре. Посредством совершаемых ими действий права и обязанности приобретают сами организации (ТСЖ, ЖК и т.п.).

В **подразделе 2.2.2** автор приходит к выводу, что объектом управления по договору управления многоквартирным домом может являться как общее имущество многоквартирного дома, так и многоквартирный дом в целом.

При выборе управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме определение состава общего имущества дома вменено в обязанность собственникам. В работе отмечается, что реализовать данную идею законодателя на практике оказывается затруднительно из-за отсутствия у собственников необходимых знаний и документов. Выходом из сложившейся ситуации может стать диспозитивное правило о возможности предусмотреть в договоре, что по поручению заказчика управляющий определяет состав общего имущества и согласовывает его с заказчиком.

В **подразделе 2.2.3**, посвящённом цене договора управления многоквартирным домом, рассматривается структура цены и принципы её формирования. Нормы ЖК РФ, устанавливая возмездность данного договора, не позволяют однозначно определить состав цены. Анализ иных положений жилищного законодательства, писем Минфина РФ, судебной практики позволил выделить два противоположных подхода к решению данного вопроса. В соответствии с первым из них, цена договора управления включает 3 составляющих: плату за услуги и работы по управлению (вознаграждение управляющему); плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего

имущества многоквартирного дома; плату за коммунальные услуги. Согласно другому подходу - плата за коммунальные услуги не входит в состав цены договора управления. По мнению диссертанта, платежи за коммунальные услуги не могут рассматриваться в качестве платы за исполнение обязанностей (вознаграждения) управляющему многоквартирным домом по договору, поскольку он данные услуги не оказывает и не является их перепродавцом. Поступающие ему денежные средства носят исключительно транзитный характер.

Цена договора управления многоквартирным домом формируется свободно общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющего или органами управления ТСЖ (ЖК, иного специализированного потребительского кооператива) в зависимости от субъектного состава на стороне заказчика. Исключения составляют договоры, заключаемые с управляющими организациями, выбранными на открытом конкурсе. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком случае устанавливается органом местного самоуправления. Тарифы на коммунальные услуги определяются органами власти.

В **подразделе 2.2.4** исследуется срок действия договора управления многоквартирным домом. Данный договор является срочным. По общему правилу он заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Законодатель не признаёт за сроком действия договора управления многоквартирным домом правопрекращающего значения, поскольку молчание сторон по окончании срока действия договора влечёт его пролонгацию на тот же срок и на тех же условиях.

Автопродлонгация как особенность конструкции договора управления многоквартирным домом, по мнению диссертанта, оправдывается, во-первых, необходимостью постоянного обслуживания общего имущества многоквартирного дома и удовлетворения потребностей граждан в коммунальных услугах, во-вторых, отсутствием инициативы, связанной с организацией управления общим имуществом многоквартирного дома, у большинства собственников.

В **третьей главе** «Заключение договора управления многоквартирным домом, его содержание», состоящей из двух параграфов, рассматриваются особенности заключения договора управления многоквартирным домом и его содержание как сделки.

В **первом параграфе** отмечено, что режим заключения договора управления многоквартирным домом поставлен в зависимость от субъектного состава на стороне заказчика. Для выступающего в этой роли ТСЖ (ЖК, иного специализированного потребительского кооператива) заключение договора не является обязательным. Если в качестве заказчика выступает собственник помещения в многоквартирном доме, то решение вопроса о порядке заключения договора зависит от формы собственности. Для публично-правового образования, обладающего правом собственности на все помещения в



многоквартирном доме, законом установлена обязанность заключать договоры управления с управляющими организациями, выбираемыми по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса. Для тех многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат хотя бы двум различным собственникам, законодатель предусмотрел два варианта заключения договора управления многоквартирным домом в зависимости от того, кто принимает решение о передаче функций управления управляющей организации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме или органы местного самоуправления.

При первом варианте предпосылкой заключения договора является решение общего собрания собственников о выборе соответствующего способа управления и конкретной управляющей организации. Положительную оценку диссертанта получил предложенный законодателем порядок согласования интересов участников общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, основанный на принципе «принятие решений по большинству голосов». Отступление от «общегражданского» механизма согласования воли участников общей долевой собственности обусловлено значительным количеством собственников общего имущества в многоквартирном доме и разностью их интересов, связанных с осуществлением права общей собственности<sup>3</sup>. Законом не установлена обязательность заключения договора управления многоквартирным домом для собственников помещений, избравших управляющую организацию на общем собрании. Таким образом, реализация данного способа управления многоквартирным домом полностью зависит от инициативы и доброго согласия собственников.

Второй вариант заключения исследуемого договора имеет место, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом. В этом случае законом предписан обязательный для собственников порядок заключения договора с организацией, выбранной органом местного самоуправления.

Таким образом, идея обязательности заключения договора управления многоквартирным домом для собственников помещений не получила последовательного воплощения в жилищном законодательстве. По мнению диссертанта, невозможность индивидуализировать потребляемые блага, солидарность интересов собственников помещений в многоквартирном доме требуют установления для последних обязательности заключения договора при выборе ими такого способа управления многоквартирным домом как управление управляющей организацией.

---

<sup>3</sup> Необходимость отступления от принципа единогласия в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома признается разработчиками Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. №4. С. 141.

Для другой стороны договора управления многоквартирным домом – управляющей организации – заключение рассматриваемого договора по общему правилу не является обязательным. В работе доказывается ошибочность позиции некоторых авторов (Н.М. Мантул, С.В. Стрембелев, М.Ю. Тихомиров) и судов, признающих договор управления многоквартирным домом публичным договором. Во-первых, управляющей организацией может являться организация любой организационной формы (в том числе и некоммерческая), тогда как публичный договор может быть заключён только коммерческой организацией. Во-вторых, условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются исходя из специфики объекта управления (года постройки дома, степени износа элементов общего имущества), а также интересов и материального положения собственников помещений в многоквартирном доме, и, следовательно, не могут быть одинаковыми для всех обратившихся к управляющей организации.

**Второй параграф** посвящён существенным условиям договора управления многоквартирным домом. Совокупность существенных условий всякого договора, в том числе договора управления многоквартирным домом, должна выполнять следующие функции: выразить природу договора и конкретизировать параметры предстоящего исполнения, без согласования которых обязательство невозможно исполнить (Ф.И. Гавзе, Э.Я. Гаврилов, В.В. Груздев, О.С. Иоффе, И.Е. Степанова). С этих позиций в работе обосновывается необходимость совершенствования легальной конструкции существенных условий договора управления многоквартирным домом. К числу существенных условий данного договора закон относит перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Совокупность указанных условий, как представляется, не отражает типовой принадлежности данного договора. По мнению диссертанта, деятельность управляющей организации направлена на организацию обслуживания многоквартирного дома и представляет собой услуги управления (менеджерские услуги). Нормативное определение существенных условий договора управления многоквартирным домом следует согласовать с его типовой принадлежностью, предусмотрев, что управляющий многоквартирным домом должен не «оказывать услуги, выполнять работы и т.п.», а «обеспечивать оказание услуг, выполнение работ и т.п.».

В работе аргументируется целесообразность исключения ряда положений из числа существенных условий договора управления многоквартирным домом, поскольку их отсутствие в договоре восполнимо при помощи норм жилищного законодательства.

**Четвёртая глава** «Содержание обязательства, возникшего из договора управления многоквартирным домом. Ответственность сторон за нарушение обязательства», объединяющая два параграфа, посвящена обязанностям сторон и их ответственности за нарушение обязательства.

**В первом параграфе** дана характеристика основных обязанностей сторон по договору управления многоквартирным домом. Отмечено, что ЖК РФ регламентирует их весьма скудно, отношения сторон в большей степени регулируются Постановлениями Правительства РФ и договорами.

Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги (ресурсы) в соответствии с перечнем, определенным договором, с соблюдением требований, установленных техническими регламентами, законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, договором. При этом она вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, составляющих предмет договора, если иное не предусмотрено договором. Поскольку в ст. 162 ЖК РФ не закреплён принцип личного исполнения обязанности по договору управления многоквартирным домом, управляющая организация вправе по своему усмотрению привлекать для этого третьих лиц, в том числе: заключать договоры с обслуживающими организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а ресурсоснабжающими организациями - на предоставление коммунальных услуг.

Управляющая организация обязана принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом. Для выполнения этой обязанности она наделена правом требовать передачи ей технической документации на многоквартирный дом. Вопрос о субъекте, обязанном предоставить управляющей организации такую документацию, не получил должной регламентации в законе (исключение составляет случай замены одной управляющей организации другой). Обнаруженный пробел, по мнению диссертанта, нуждается в восполнении посредством определения в нормах о договоре управления многоквартирным домом лиц, обязанных предоставить управляющей организации техническую документацию, и срока её предоставления.

Нередко в договорах управления многоквартирным домом закреплена обязанность управляющей организации по осуществлению учета граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома, и приема документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания. В работе делается вывод, что такая практика соответствует действующему законодательству.

Ещё одной обязанностью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, является удостоверение доверенностей и подписей. Автор предлагает внести изменения в нормы ГК РФ (п. 4 ст. 185) и ФЗ «Об актах гражданского состояния» (ч.2 ст.14), направленных на исключение термина «жилищно-эксплуатационная организация» и указание на тех субъектов, которые в соответствии с действующим законодательством

осуществляют функции управления многоквартирным домом (управляющая организация, ТСЖ, ЖК, иной специализированный потребительский кооператив).

В работе делается вывод, что в нормативном описании содержания исследуемого договора не нашла отражения идея «профессионального управления многоквартирными домами». Основные обязанности управляющей организации сведены законодателем к фактическим действиям, что не соответствует задаче, поставленной в программных документах реформы ЖКХ, - способствовать разделению функций управляющих и подрядных организаций. По мнению автора, основная обязанность управляющего должна состоять в организации обслуживания многоквартирного дома, включая обеспечение предоставления коммунальных услуг проживающим в нём гражданам.

**Второй параграф** посвящён ответственности сторон по договору.

Статья 162 ЖК РФ, содержащая правовое описание договора управления многоквартирным домом, оставляет без внимания вопрос об ответственности его сторон.

Поскольку обязательство по договору управления многоквартирным домом для управляющей организации связано с осуществлением предпринимательской деятельности, её ответственность наступает независимо от наличия вины. Основанием освобождения управляющей организации от ответственности за нарушение своих обязательств, по общему правилу, является невозможность их исполнения, наступившая вследствие непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Данное правило не может быть изменено в договоре с гражданином, заказывающим услуги для личных (семейных) нужд, в силу императивного характера ч. 4 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей». Поэтому распространённая практика указания управляющими организациями в договорах с гражданами-собственниками помещений в многоквартирном доме на вину в качестве условия своей ответственности или на их невиновность в качестве дополнительного основания освобождения от ответственности противоречит закону.

Участие гражданина-потребителя в договоре управления многоквартирным домом делает возможным применение законодательства о защите прав потребителей в части условий и формы ответственности.

Если заказчиком по договору управления многоквартирным домом является ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, то применение Закона «О защите прав потребителей» исключается. При этом непосредственный потребитель вправе предъявить к указанным организациям требования о взыскании законной неустойки, а также компенсации морального

вреда<sup>4</sup>. В случае удовлетворения объединением собственников указанных требований потребителя, оно вправе взыскать уплаченные суммы с управляющей организации в виде убытков. Однако реализация этого права сопряжена с рядом трудностей. Во-первых, данные средства нельзя взыскать упреждающе, а сам процесс взыскания убытков, как правило, длителен. Следовательно, расходы, связанные с удовлетворением требований отдельных собственников приведут к увеличению бремени всех собственников помещений в многоквартирном доме. Во-вторых, взыскание убытков создаёт значительные сложности при доказывании их наличия и размера<sup>5</sup>. Наконец, в силу диспозитивности п.3 ст. 401 ГК РФ ответственность управляющей организации может быть обусловлена наличием вины, при доказанности отсутствия которой, во взыскании убытков в пользу ТСЖ (ЖК, иного специализированного потребительского кооператива) будет отказано.

Такое решение представляется диссертанту неверным. Положение ТСЖ (ЖК, иного специализированного потребительского кооператива) характеризуется отсутствием самостоятельных интересов, отличных от интересов его членов, и финансированием за счёт их взносов. В работе обосновывается необходимость установления в ЖК РФ специального правила, в соответствии с которым ответственность управляющей организации перед ТСЖ (ЖК, иным специализированным потребительским кооперативом), действующим исключительно в интересах конечных потребителей-собственников помещений в многоквартирном доме, определяется по тем же правилам, по которым ТСЖ отвечает перед собственниками.

Условия ответственности заказчика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом зависят от субъектного состава на его стороне. На началах вины строится ответственность следующих субъектов:

— собственников помещений в многоквартирном доме, если в их роли выступают граждане, использующие предоставляемые управляющей организацией услуги для личных, семейных и домашних нужд, а также некоммерческие организации;

— ТСЖ, ЖК и иных специализированных потребительских кооперативов.

Если в роли заказчика выступает лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (коммерческая организация или индивидуальный предпри-

---

<sup>4</sup> См.: Методические рекомендации по вопросам защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утв. Роспотребнадзором 28 декабря 2004 г. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005. №6 (ч. II).

<sup>5</sup> Ввиду этих причин лишь в 4-5 % случаев нарушения договорных обязательств кредиторы защищают свои права путём предъявления должнику требований о возмещении причинённых убытков, предпочитая взимание неустойки или процентов годовых за пользование чужими денежными средствами // Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.privlaw.ru/index.php?section\\_id=24](http://www.privlaw.ru/index.php?section_id=24), свободный (дата обращения: 10.10.2009).

ниматель), его ответственность наступает независимо от вины (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Управляющая организация вправе потребовать от своего контрагента возмещения убытков, причинённых неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (ст. 393 ГК РФ). Неисполнение заказчиком обязанности по внесению платы по договору управления многоквартирным домом может повлечь взыскание неустойки предусмотренной ч. 14 ст. 155 ЖК РФ или процентов по ст. 395 ГК РФ. Квалифицирующими факторами при выборе меры ответственности суды признают правовой статус субъектов правоотношения (исполнитель, потребитель) и целевое назначение помещения (жилое, нежилое), принадлежащего собственнику.

**Пятая глава** «Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом» состоит из двух параграфов. В **первом** из них рассматриваются общие положения об изменении и расторжении договора управления многоквартирным домом: основания, порядок, последствия.

Основания расторжения (изменения) договора различаются в зависимости от применяемого способа расторжения (изменения) договора: по соглашению сторон (п. 1 ст. 450) или по требованию одной из сторон (ст. 450, ст. 451).

Наиболее часто изменения, вносимые в договор управления многоквартирным домом по соглашению сторон, касаются условия о цене. От указанного случая следует отличать изменение платы за коммунальные услуги. Поскольку размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в централизованном порядке, их рост увеличивает размер платы, однако не влечёт изменения договоров.

ЖК РФ установлен особый порядок согласования условий договора управления многоквартирным домом при его заключении: на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п.1 ст. 162, п.1 ст. 46 ЖК РФ). Отмечается, что данный порядок должен применяться и при принятии решений об изменении и расторжении договора управления многоквартирным домом.

**Второй параграф** посвящён одностороннему отказу от исполнения обязательства, возникшего на основании договора управления многоквартирным домом. В жилищном законодательстве названо два таких случая: заключение договора по результатам открытого конкурса (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ) или неисполнение управляющей организацией условий договора (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ). В первом случае ЖК РФ не ограничивает усмотрение собственников какими-либо дополнительными основаниями.

Во втором случае односторонний отказ связывается с нарушением обязательства управляющей организацией. Названный в законе способ нарушения (неисполнение условий договора), по мнению диссертанта, выражается в неисполнении или ненадлежащем исполнении возложенных на управляющую организацию обязанностей. Каких-либо дополнительных критериев оценки

нарушения обязательств управляющей организацией (существенность, грубость, систематичность) закон не устанавливает. Практику включения их в тексты договоров с собственниками жилых помещений - гражданами следует признать незаконной, а соответствующие условия договоров – недействительными по ч. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей».

И в первом, и во втором случаях право на односторонний отказ от исполнения договора в силу прямого указания закона предоставлено *собственникам* помещений в многоквартирном доме. Другие контрагенты управляющей организации (ТСЖ, ЖК и др.) таким правом не наделены. Подобный подход законодателя для второго случая представляется диссертанту несправедливым. Своеобразный экономический статус названных некоммерческих организаций, характеризующийся отсутствием самостоятельных интересов, отличных от интересов его членов, был принят во внимание субъектами нормотворчества при определении тарифов на коммунальные ресурсы и установлении налогового режима. Думается, что эту тенденцию законодателю необходимо продолжить при регламентации вопросов расторжения договора управления многоквартирным домом. Возможность одностороннего отказа от его исполнения в соответствии с частью 8.2 ст. 162 ЖК РФ должна быть предоставлена заказчику и в том случае, когда в его роли выступает ТСЖ (ЖК, иной специализированный потребительский кооператив).

В литературе обсуждается и третий случай прекращения договорных отношений по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме: при реализации ими своего права на выбор или изменение способа управления многоквартирным домом. Между тем, ЖК РФ, закрепив такое право собственников (ч.3 ст.161), оставил без внимания вопрос о влиянии этого решения на судьбу действующего договора. Это повлекло возникновение двух различных подходов к решению рассматриваемого вопроса в литературе и судебной практике. В соответствии с первым из них выбор или изменение способа управления многоквартирным домом на общем собрании является безусловным основанием для прекращения договора (В.Н. Симонов). Сторонники второго подхода считают, что в этом случае должна быть соблюдена общая процедура расторжения договора (А.В. Афолина, В.К. Михайлов). В работе приводятся дополнительное обоснование такого решения вопроса: наличие у сторон права в любое время отказаться от исполнения договора, не вызывая для себя каких-либо негативных последствий, является характерной чертой фидуциарных договоров, каковым договор управления многоквартирным домом не является. Вместе с тем, квалификация исследуемого договора в качестве договора услугового типа открывает возможность субсидиарного применения к возникающим на его основе правоотношениям положений ст. 782 ГК РФ об одностороннем отказе от договора. Таким образом, заказчик по договору управления многоквартирным домом вправе в любое время отказаться от исполнения договора, при условии соблюдения

установленного порядка и принятия на себя неблагоприятных последствий в виде возмещения понесённых исполнителем расходов.

Нормы о договоре управления многоквартирным домом не предусматривают обязанности собственников, решивших отказаться от исполнения данного договора, уведомлять управляющую организацию о принятом решении. Учитывая предусмотренную ч. 10 ст. 162 ЖК РФ обязанность управляющей организации за 30 дней до прекращения договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимость такого уведомления очевидна. В связи с этим в работе предлагается дополнить нормы об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом положениями о порядке его совершения.

В **заключении** подведены основные итоги диссертационного исследования, сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

*I. Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК:*

1. Юрьева Л.А. Идея «профессионального управления многоквартирными домами» и её воплощение в современном жилищном законодательстве // Вестник Томского государственного университета. - 2009. - № 322. - С.129-132. – 0,45 п.л.

*II. Научные статьи, опубликованные в иных изданиях:*

2. Юрьева Л.А. К вопросу о понятии смешанного договора в российском гражданском праве // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб. ст. / под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 2005. – Ч.24. - С.78-81. – 0,25 п.л.

3. Юрьева Л.А. К вопросу о понятиях типа и вида договора (в порядке постановки проблемы) // Актуальные проблемы государства и права: сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф. / НФИ КемГУ; под общ. ред. Т.В.Шепель. - Новокузнецк, 2005. - С.45-47. – 0,4 п.л.

4. Юрьева Л.А. Особенности заключения договора управления многоквартирным домом // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб. ст. / ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 2006. – Ч.32. - С.82-85. – 0,2 п.л.

5. Юрьева Л.А. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме как альтернативный способ согласования интересов участников общей собственности // Альтернативы юридической ответственности как способы преодоления правовых конфликтов: сб.тр. Регион. науч.-практ. конф. / НФИ КемГУ; под общ.ред. Т.В. Шепель. - Новокузнецк, 2007. - С. 138-140. – 0,4 п.л.



6. Юрьева Л.А. Место договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров // Право и общество: истоки, современность и перспективы: сб. тр. Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием / НФИ КемГУ; под общ. ред. Т.В.Шепель. – Новокузнецк, 2007. - С.127-129. – 0,35 п.л.
7. Юрьева Л.А. К вопросу об отраслевой принадлежности договора управления многоквартирным домом // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб.ст. / под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. - Томск: ООО «ДиВо», 2007. – Ч.36. - С.20-22. – 0,1 п.л.
8. Юрьева Л.А. К вопросу о гражданско-правовых договорах по оказанию услуг управления // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб.ст. / ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 2008. – Ч.39. - С.62-64. – 0,1 п.л.
9. Юрьева Л.А. Правовое положение организации, управляющей многоквартирным домом // Восстановительные модели в современном праве публично-правовые и частно-правовые аспекты: сб. тр. / под общ. ред. Т.В. Шепель; НФИ ГОУ ВПО «КемГУ». – Новокузнецк, 2008. – С.139-147. – 0,5 п.л.
10. Юрьева Л.А. К вопросу о правовой сущности договоров об оказании услуг управления // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. - №4. – С.8-11. – 0,4 п.л.
11. Юрьева Л.А. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств как существенное условие договора управления многоквартирным домом // Право и законодательство: проблемы и пути совершенствования: сб. тр. Всерос. науч.-практ. конф. / под общ. ред. Т.В. Шепель; НФИ ГОУ ВПО «КемГУ». – Новокузнецк, 2009. – С.172-180. – 0,5 п.л.
12. Юрьева Л.А. Порядок согласования интересов участников общей собственности на общее имущество многоквартирного дома // Торговля в XXI веке: тр. Межд. науч.-практ. конф. – Кемерово, 2009. - С.48-52. – 0,4 п.л.
13. Юрьева Л.А. Некоторые вопросы заключения договора управления многоквартирным домом // Право и экономика. – 2009. - №10. – С.26-31. – 0,7 п.л.
14. Юрьева Л.А. Цена в договоре управления многоквартирным домом // Правовые проблемы укрепления российской государственности: сб.ст. / ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 2009. – Ч. 42. - С. 38-39. – 0,1 п.л.