

*Вихарева Д.В.,
студентка магистратуры,
3 курс, «Договоры в судебной и деловой практике»,
Волго-Вятский институт (филиал)
Университета имени
О.Е. Кутафина» (МГЮА),
г. Киров*

*Научный руководитель: Кирсанов К.А.,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Волго-Вятский институт (филиал) Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
Россия, г. Киров*

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Аннотация: В настоящей статье рассматривается понятие договора управления многоквартирным домом в России, а также его общая характеристика относительно его правовой природы. Статья посвящена вопросу характеристики договора управления многоквартирным домом. В статье раскрываются основные характеристики, определяющие его правовую природу. Настоящая статья содержит в себе точки зрения ученых относительно характеристик договора управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, консенсуальность, двустороннеобязывающий договор, взаимность, возмездность, срочный и каузальный договор.

Annotation: *This article examines the concept of a management agreement for an apartment building in Russia, as well as its general characteristics regarding its legal nature. The article is devoted to the question of the characteristics of the management agreement for an apartment building. The article reveals the main characteristics that determine its legal nature. This article contains the points of view of scientists regarding the characteristics of the management contract for an apartment building.*

Key words: *apartment building management agreement, consensuality, bilaterally binding agreement, reciprocity, retribution, fixed-term and casual agreement.*

Термином «договор» обозначается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Существует множество различных договоров, каждый из которых по-своему уникален¹. Одним из таких договоров является договор управления многоквартирным домом, в котором закрепляются положения, регулирующие деятельность по управлению многоквартирным домом управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом впервые официально появился в России 1 марта 2005 года, то есть в момент вступления в законную силу Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)². Ранее в отечественном законодательстве отсутствовала историческая модель, являющейся прообразом договора управления многоквартирным домом.

Само законодательное определение договора управления многоквартирным домом можно вывести из части 2 статьи 162 ЖК РФ. Под данным договором понимается соглашение, по которому одна сторона обязуется по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется

¹См. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Статут, 2017. С. 23.

²Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьёй 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

По своим юридическим характеристикам договор управления необходимо отнести к консенсуальным договорам. Консенсуальность данного договора проявляется в том, что договор считается заключённым с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям сделки.

В зависимости от характера распределения прав и обязанностей между сторонами договор управления многоквартирным домом является двустороннеобязывающим (взаимным), то есть каждая из сторон договора управления многоквартирным домом приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне. Так, собственник помещения в многоквартирном доме вправе требовать надлежащего качества содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, но в то же время вносить плату по договору управляющей организации. Управляющая организация в свою очередь, взамен на исполнение своих обязанностей имеет право требовать от собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Договор управления многоквартирным домом определяется в законодательстве как возмездный, поскольку деятельность управляющей организации подлежит обязательной оплате другой стороной договора.

Также данный договор можно отнести к казуальным сделкам, поскольку всегда можно установить юридическую цель сделки. Такая сделка не может являться абстрактной. Данную точку зрения поддерживали, в частности Гордеев Д.П.³ и Киракосян С.А.⁴

В соответствии с требованиями, установленными частью 5 статьи 162 ЖК РФ, договор управления многоквартирным домом является срочным договором, заключается на конкретный срок. В то же время необходимо учитывать, что при отсутствии каких-либо заявлений от сторон договора о его прекращении при истечении срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Некоторые ученые высказывают мнение о том, что договор управления многоквартирным домом можно отнести к публичным договорам. В частности Рыжов А.Б.⁵, никак не аргументируя свою позицию, утверждает, что договор управления многоквартирным домом это публичный договор. Борзенкова Т.А.⁶ также считает, что данный договор содержит в себе отдельные элементы публичного договора.

Однако стоит не согласиться с вышеуказанными мнениями, поскольку договор управления многоквартирным домом не соответствует требованиям, установленным статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации⁷. Например, в связи с отличием технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме цена договора не может быть одинаковой для всех обратившихся. Договор управления многоквартирным домом не является публичным, управляющая организация вправе отказаться заключать такой договор после определения его условий на общем собрании собственников помещений. Судебная практика

³ См. Гордеев Д.П. Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание // Законы России: опыт, анализ, практика, 2014, № 2,3

⁴ См. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист. 2015 № 18. С. 13.

⁵ См. Рыжов А.Б. Создание системы помощи собственникам помещений в реализации их полномочий по управлению многоквартирными домами // А.Б. Рыжов // Жилищное право. 2016. № 10. С. 43.

⁶ См. Борзенкова Т.А. Правовая формализация управления многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. № 9. С. 25

⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

также придерживается мнения о том, что договор управления многоквартирным домом не отвечает признакам публичного договора. Так, например, Девятый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 14.11.2019 №/2019 по делу № А40-82844/2019⁸ указал, что договор управления многоквартирным домом не отвечает признакам публичного договора. В обоснование данной позиции суд указывает, что к управляющей организацией может обращаться с предложением заключить договор управления многоквартирным домом не каждый, а лишь те субъекты, которые указаны в части 1 статьи 162 ЖК РФ. При формировании условий договора управления многоквартирным домом учитывается техническое состояние и необходимые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и работы в отношении объекта управления. В связи с этим для собственников помещений в различных многоквартирных домах априори не может быть одинаковых условия. Данное положение также противоречит признаку публичного договора.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой характеристике является консенсуальным, двустороннеобязывающим (взаимным), возмездным, срочным и каузальным договором.

Список использованной литературы:

1. Борзенкова Т.А. Правовая формализация управления многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. № 9. С. 25. – Текст: непосредственный.
2. Гордеев Д.П. Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание // Законы России: опыт, анализ, практика, 2014, № 2,3. – Текст: непосредственный.

⁸ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2019 № 2019 по делу № А40-82844/2019. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts> (дата обращения: 20.09.2020).

3. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017. С. 23. – Текст: непосредственный.
4. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист. 2015 № 18. С. 13. – Текст: непосредственный.
5. Рыжов А.Б. Создание системы помощи собственникам помещений в реализации их полномочий по управлению многоквартирными домами // А.Б. Рыжов // Жилищное право. 2016. № 10. С. 43. – Текст: непосредственный.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
8. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2019 № 2019 по делу № А40-82844/2019. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts> (дата обращения: 20.09.2020).