

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**Правовое регулирование предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студента 3 курса 362 группы
направления 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Баранова Сергея Николаевича

Научный руководитель
к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

подпись, дата

зав. кафедрой
к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

подпись, дата

С а р а т о в
2018

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет одно из основополагающих прав каждого гражданина РФ – право на жилище. Закономерно, что удовлетворение жилищной потребности является одной из главных материальных задач российской семьи. Решение этой задачи возможно за счет развития строительного рынка жилищной недвижимости, что способствует появлению большего количества частных собственников жилья. В тоже время получение статуса собственника предоставляет его владельцу не только возможности по использованию объекта, но и возлагает на него обязанности по содержанию и управлению. В этой связи собственники помещений в многоквартирных домах должны стремиться к обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом. Однако решение этих вопросов порой требует применения специальных навыков и познаний при обслуживании жилищного фонда, что возможно при участии таких субъектов, как управляющие компании.

К сожалению, необходимо отметить, что на сегодняшний день деятельность управляющих компаний не всегда можно признать удовлетворительной, что приводит к росту недовольства со стороны населения. Кроме того, к субъектам, управляющим многоквартирными домами, проявляется необоснованно завышенный интерес со стороны контролирующих и надзорных органов, что мешает нормальной работе последних. При этом российское законодательство, направленное на регулирование деятельности профессиональных субъектов по управлению многоквартирными домами, еще полностью не сформировалось, существующая практика его применения достаточно противоречива.

Очевидно, что одним из важнейших направлений решения проблем в сфере управления многоквартирными домами, является правовое регулирование предпринимательской деятельности, осуществляемой в этой области.

Теоретическую базу работы составили работы отечественных ученых, посвященные рассмотрению нормативно-правового регулирования в сфере управления многоквартирными домами, результатов договорной деятельности граждан и организаций в данной сфере, организационных аспектов управления жилищно-коммунальным хозяйством и других смежных вопросов.

Цель настоящего исследования состоит в разработке системной модели правового регулирования предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами. Для достижения данной цели в настоящей работе поставлены следующие задачи:

1. Рассмотрение общих требований к деятельности по управлению многоквартирными домами;
2. Изучение правового режима договора управления многоквартирным домом.

Объектом исследования является система жилищно-правовых отношений, складывающихся в области предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Предмет исследования составили нормативно-правовые акты в области гражданского и жилищного права, регулирующие общественные отношения в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, закономерности развития правоприменительной практики в данной области и основные теоретические концепции по данной проблематике, представленные в научной литературе.

Методологическую основу работы составили: диалектический материализм, системно-структурный и функциональный подходы. Для достижения поставленной цели в исследовании применялись такие методы, как сравнительно-правовой логический, формально-юридический и исторический.

Эмпирическая база исследования представлена судебными актами различных инстанций отдельных регионов (округов), опубликованными в открытом доступе, результатами интервьюирования практических работников г. Саратова, а также опытом собственной практической деятельности по применению ст.ст. 161 и 162 ГК РФ.

Научная новизна настоящей работы обусловлена следующими моментами. Первый момент, законодательный: последние изменения, касающиеся ст. 161 и 162 ГК РФ были внесены 31 декабря 2017 года, при этом количество и характер всех внесенных изменений свидетельствуют об отсутствии у законодателя единой концепции правового регулирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Второй момент – правоприменительный. Анализ современной правоприменительной практики в рассматриваемой сфере свидетельствует об отсутствии единообразия в реализации рассматриваемых норм Жилищного Кодекса РФ, а также о том, что общественно-политическая ситуация и нестабильная экономическая ситуация в нашей стране способны самым негативным образом повлиять на вектор развития жилищно-правовых отношений в данной сфере. Выработка обоснованной системной модели правового регулирования предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами позволит решить проблему.

Положения, выносимые на защиту:

1.) Выделены признаки, предопределяющие, что управление многоквартирным домом является профессиональной деятельностью соответствующих субъектов: 1) данный вид деятельности осуществляется на договорной основе; 2) такая деятельность имеет возмездный характер; 3) деятельность управляющей организации ориентирована на потребителя и направлена на удовлетворение запросов собственников помещений многоквартирных домов; 4) профессионализм управляющей организации выражается в умении содействовать собственникам в определении целей управления и формулировании потребностей, которые выражаются через заказ на данный вид деятельности.

2.) Классификация договора управления многоквартирным домом возможна по различным основаниям. Данный договор является самостоятельным видом договора и по своей сути может быть классифицирован как поименованный договор. В отношении данного вида договора действует специальный режим правового регулирования. Исходя из нормативной регламентации и существа регулируемых им отношений договор

управления многоквартирным домом необходимо также отнести к категории организационных договоров.

3.) При утверждении общим собранием собственников помещений многоквартирного дома условий договора управления домом необходимо законодательное закрепление одновременного избрания полномочного лица, действующего от имени собственников при заключении такого договора.

Положения, выводы и предложения, содержащиеся в исследовании, изложены в докладах и выступлениях на научно-практических конференциях и «круглых столах».

Структура работы определяется целями и задачами исследования, включает введение, две главы, пять параграфов, заключение и список использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава магистерской работы «Общие требования к деятельности» состоит из двух параграфов и посвящена характеристике прав собственников помещений многоквартирного дома при выборе способа управления многоквартирным домом.

В первом параграфе «Общая характеристика деятельности по управлению многоквартирными домами. Выбор способа управления» рассматривается категория «управление многоквартирным домом», квалифицирующие признаки, функции. В результате анализа автор приходит к выводу что управление многоквартирным домом – это согласованная и упорядоченная система действий (деятельность), осуществляемая профессиональными субъектами в целях организации обслуживания общего имущества в многоквартирном доме.

Подробно рассмотрены два варианта принятия решения по выбору способа управления многоквартирным домом:

- самостоятельное решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом;
- решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая будет управлять многоквартирным домом.

Определены способы управления многоквартирным домом (непосредственное управление (самоуправление); управление товариществом собственников недвижимости (ТСН (ТСЖ)) либо жилищным кооперативом (ЖК, ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией), охарактеризованы их преимущества и недостатки.

Во втором параграфе «Организация и порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации» основное внимание уделяется порядку проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. По итогам исследования отмечается что обязательное проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций является вынужденной мерой, призванной при

пассивности со стороны собственников помещений обеспечить организацию договорных отношений в сфере управления многоквартирными домами.

Вторая глава **«Правовой режим договора управления многоквартирным домом»** состоит из трех параграфов в которых приводится правовая характеристика данного договорного института.

В первом параграфе *«Понятие и правовая природа договора управления многоквартирным домом»* приводится определение договора управления многоквартирным домом, отмечается что по юридической характеристике данный договор управления является двусторонним, взаимным, возмездным, консенсуальным.

Проведен анализ правовой природы договора управления многоквартирным домом, определено его место в системе гражданско-правовых договоров.

В результате автор приходит к выводу что определение договора управления многоквартирным домом именно как поименованного и самостоятельного вида договора следует признать правильным, в подтверждение чего можно привести следующие доводы:

Во-первых, буквальное толкование п. 2 ст. 421 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что непоименованным договором признается тот, который не предусмотрен не только ГК РФ, но и иными правовыми актами. Нормативное регулирование договора управления многоквартирным домом прямо закреплено в Жилищном кодексе РФ.

Во-вторых, в ст. 162 ЖК РФ достаточно подробно раскрываются существенные условия договора управления многоквартирным домом, определены его стороны (специальный субъекты состав), срок и форма.

В-третьих, специфичность предмета – деятельность по управлению многоквартирным домом которая должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В-четвертых, цель договора – управление многоквартирным домом в целом, т.е. совершение управляющей организацией целого комплекса действий юридического и фактического порядка в интересах собственников, причем постоянного характера в течение всего срока действия договора, и перечень таких действий является открытым, поскольку управляющая организация обязуется осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Таким образом, системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Данная позиция подтверждается судебной практикой.

Второй параграф *«Заключение договора управления многоквартирным домом»* охватывает порядок заключения данного договора и последствия такого заключения.

Устанавливается что заключение договора управления с управляющей организацией влечет для собственников помещений обязанность по передаче всего комплекса полномочий по управлению домом управляющей организации. При этом законодательство не допускает возможность заключения договора о частичном управлении многоквартирным домом. Сам договор управления следует считать заключенным после придания ему надлежащей письменной формы и согласования всех существенных условий.

Анализ существенных условий договора управления многоквартирным домом с учетом присущих ему специфических признаков позволяет сделать вывод о том, что в данном договоре сочетаются публичные и частные начала.

Утвержденные на общем собрании собственников помещений условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ) даже если они по каким-либо причинам не участвовали в принятии решений указанного общего собрания.

При этом собственник не обязан заключать договор управления многоквартирным домом, за исключением случая, когда управляющая организация выбрана по результатам открытого конкурса. В тоже время

положения закона прямо не предусматривают права управляющей организации заявлять требования к собственникам о понуждении к заключению договора управления.

В третьем параграфе *«Изменение, прекращение и расторжение договора управления многоквартирным домом»* определен порядок и последствия соответственно изменения, прекращения и расторжения такого договора.

Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством. Изъятия из этого правила допускаются в случае, если положениями ЖК РФ установлены иные, чем гражданским законодательством, правила, регулирующие вопросы изменения и расторжения договора. При таких обстоятельствах подлежит применению жилищное законодательство.

При этом установленный законом порядок заключения, изменения либо расторжения договора управления многоквартирным домом не может служить основанием для безусловного признания доминирующим положения управляющей организации, с которой такой договор заключен, в каждом рассматриваемом случае.

Применительно к договору управления многоквартирным домом можно выделить следующие основания прекращения:

- истечение срока действия договора;
- наличие обстоятельств, объективно не позволяющих управляющей компании исполнять свои обязательства по договору;
- банкротство управляющей организации.

Кроме того, для договора управления многоквартирным домом ЖК РФ прямо предусмотрены случаи, когда от договора можно отказаться в одностороннем порядке. Так, собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом. В свою очередь, у управляющей организации соответствующего права не имеется. Указанная позиция также поддерживается в судебной практике.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучение в ходе проведения исследования материалов правоприменительной практики, нормативно-правовых актов и научной литературы с применением диалектического метода познания, системно-структурного и функционального подходов позволило сделать следующие выводы об исследуемом научном объекте.

Управление многоквартирным домом – это согласованная и упорядоченная система действий (деятельность), осуществляемая профессиональными субъектами в целях организации обслуживания общего имущества в многоквартирном доме. При этом цели управления служат своеобразным критерием, которому должны соответствовать повседневные практические действия субъектов управления в данной сфере. К таким нормам-целям относятся: 1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; 2. Организация надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; 3. Решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме; 4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В целом же на сегодняшний день можно констатировать, что итогом реформирования жилищного законодательства явился переход к профессиональному управлению делами многоквартирного дома на основании договора управления, заключаемого собственниками помещений и профессиональной управляющей компанией. В тоже время нужно отметить, что в ЖК РФ отсутствует легальное определение понятия «управление многоквартирным домом», несмотря на то, что регулированию данных отношений посвящен целый раздел данного нормативного акта. Подобная неоднозначность качества нормативно-правового регулирования рассматриваемого вопроса закономерно приводит к формированию противоречивой правоприменительной практики, и, как следствие, к затруднениям, возникающим у соответствующих субъектов управления в ходе осуществления ими своих функций.

В свете сказанного особую важность приобретает принятие собственниками решения по выбору способа управления многоквартирным

домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3. Управление управляющей организацией (т.е. коммерческой организацией или индивидуальным предпринимателем, оказывающим услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии). Перечень способов управления является закрытым и расширению или совмещению не подлежит.

Помимо этого в ходе проведенного исследования также был сделан вывод о том, что верным следует считать рассмотрение договора управления многоквартирным домом именно как поименованного и самостоятельного вида договора.

Особенностью договора управления многоквартирным домом является зависимость его предмета и иных условий от характеристик конкретного многоквартирного дома (уровня его благоустроенности, состава общего имущества, года и типа постройки и т.д.), изменяющихся потребностей в содержании и ремонте отдельных элементов различных составляющих общего имущества многоквартирного дома, наличия непосредственных договорных связей собственников помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями, общих ожиданий и представлений собственников жилых помещений об уровне комфорта, благоустроенности, безопасности, которые должны обеспечиваться управляющей организацией в многоквартирном доме и прилегающей к нему территории и т.д. Достижение цели договора управления многоквартирным домом – поддержание общего имущества собственников помещений в надлежащем состоянии – в значительной степени зависит от учета указанных обстоятельств при согласовании сторонами договора управления многоквартирным домом.

Помимо изложенного, еще одним выводом настоящей работы, сделанным на основе анализа совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений, является заключение о том, что нормы права не свидетельствуют о том, что, выбрав единожды способ

управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. Соответственно, за собственниками всегда сохраняется право выбора другого способа управления многоквартирным домом и (или) управляющей организации, обслуживающей общее имущество в таком доме.

В заключении отметим, что важность рассмотрения правового регулирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предопределена сложностью структуры такой деятельности, специфичностью и в некоторых случаях противоречивостью правовых норм и правоприменительной практики, а также высокой социальной значимостью рассматриваемого объекта и предмета настоящего исследования.