

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**«ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА  
НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ»**

**АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ**

студента 3 курса 363 группы  
направления 40.04.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета

Луковой Ксении Олеговны

Научный руководитель

К.Ю.Н.ДОЦЕНТ

должность,уч.степень,уч.звание

\_\_\_\_\_

подпись,дата

Ю.Ю. Илюхина

инициалы, фамилия

Зав. кафедрой

К.Ю.Н.ДОЦЕНТ

должность,уч.степень,уч.звание

\_\_\_\_\_

подпись,дата

Е.Н.Тогузаева

инициалы, фамилия

**Саратов 2019**

Собственники многоквартирного дома, передавая свои полномочия по управлению многоквартирного дома должны быть уверены в качественном выполнении своих обязанностей управляющей организацией. Одним из способов обеспечения прав собственников в сфере управления многоквартирного дома является ответственность управляющей организации.

Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (управляющие организации) - это достаточно новые субъекты жилищных правоотношений в современной России. Одним из основных направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства стал постепенный уход от государственно-административных методов управления в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в пользу рыночных механизмов, создание условий для осуществления деятельности в этой сфере организациями различных форм собственности.

Таким образом, **актуальность выбранной темы обусловлена**, во-первых, особой теоретической и социальной значимостью проблем в сфере, связанной с управлением многоквартирными домами. Во-вторых, несогласованностью положений закона, регулирующих этот вид деятельности, существованием различных доктринальных подходов, каждый из которых имеет свои достоинства и недостатки, но не может быть принят полностью. В-третьих, отсутствием либо недостаточностью теоретических разработок ряда важнейших вопросов, затруднения в правоприменении.

**Объектом** исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в процессе управления многоквартирным домом управляющей организацией.

**Предметом** исследования выступают нормы права, регулирующие ответственность управляющих организаций в сфере управления многоквартирным домом.

**Цель** дипломной работы заключается в изучении ответственности управляющих организаций за ненадлежащее оказание услуг в управлении

многоквартирным домом для совершенствования законодательства, регулирующего деятельность управляющей организации в сфере управления многоквартирным домом.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

- определить правовую природу управляющей организации;
- изучить основные права и обязанности управляющей организации, закрепленные в нормативно-правовых актах;
- дать обзор законодательства в сфере управления многоквартирным домом;
- дать характеристику договорным отношениям в сфере управления многоквартирным домом;
- изучить гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее оказание услуг управляющей организацией в управлении многоквартирным домом;
- предложить направления совершенствования законодательства в сфере ответственности управляющей организации в сфере управления многоквартирным домом.

**Методологической основой** работы выступают методы анализа, обобщения, и формально-юридический. С помощью метода анализа решалась задача определения правовой природы управляющей организации, изучения ее прав и обязанностей; с помощью метода обобщения решалась задача изучения нормативно-правовой основы в сфере управления многоквартирным домом; с помощью формально-юридического метода решались задачи изучения ответственности управляющей организации и договора управления многоквартирным домом.

**Теоретическая основа исследования** представлена учебной и научной литературой, материалами источников периодической печати, достижениями отечественной юридической науки. Изучению вопросов ответственности управляющих организаций в сфере управления

многоквартирным домом посвящены работы Иншаковой А.О., Кагальницкой Н.В., Лукашева Г.С., Пастухова М.М. и многие другие.

**Нормативную основу** представленной работы составляют Конституция Российской Федерации, действующее гражданское, жилищное и иное законодательство, подзаконные нормативно-правовые акты.

**Эмпирическую базу исследования** составили материалы как опубликованной в официальных источниках, так и неопубликованной судебной практики, по вопросам связанным с нарушением действующего законодательства управляющими организациями; аналитические материалы, относящиеся к исследуемой проблематике.

#### **Положения, выносимые на защиту:**

1. В текст Жилищного кодекса РФ следует внести изменения, закрепив следующее определение управляющей организации. Это лицо (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), осуществляющее с целью извлечения прибыли деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии и договора с жителями об управлении многоквартирным домом.

2. Необходимо внести изменения в текст Постановления Правительства РФ, утверждающего Минимальный перечень работ по содержанию многоквартирного дома, уточнив периодичность выполнения конкретных видов работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

#### **Основное содержание работы**

**Во введении** обосновывается актуальность темы выпускной квалификационной работы, формулируются цели и задачи исследования, описывается методологическая, теоретическая и нормативная основа исследования, определяется новизна научной работы и даются сведения о структуре выпускной квалификационной работы.

**Первая глава** «Понятие и правовое положение управляющей организации» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе " Правовая природа управляющей организации" раскрыто понятие управляющей организации через подробный анализ законодательной дефиниции и определений, данных в научных трудах цивилистов, сформировано собственное определение.

Во втором параграфе " Основные права и обязанности управляющей организации" изучен большой объем научной литературы, действующих нормативных актов. Детально описаны права и обязанности управляющей организации. Приведена судебная практика.

**Вторая глава** "Правовое регулирование деятельности управляющей компании" состоит из двух параграфов.

В первом параграфе " Обзор законодательства в сфере регулирования деятельности управляющей организации по управлению многоквартирным домом" подробно раскрыта система законодательных актов, регулирующих деятельность управляющих организаций, исследована система Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.

Во втором параграфе «Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом» описываются взаимоотношения с собственниками помещений в доме, порядок заключения договора управления и его основные признаки, а также иные связанные с этим вопросы. Проводится правовой анализ договоров заключаемых управляющей организацией, по содержанию и оказанию ремонтных работ каждый из которых имеет ряд характеристик.

**Третья глава** «Ответственность управляющей организации в сфере управления многоквартирным домом» характеризует основания ответственности управляющей организации. К ним относятся нарушения управляющей организации в сфере:

- оказания всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество

которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставления коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- обеспечения готовности инженерных систем, в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ.

Исследованы факты, которые необходимо установить при возмещении убытков, причиненных нарушением качества жилищно-коммунальных услуг. Проанализировано обстоятельство, которое может стать основанием освобождения управляющей организации от ответственности за нарушение обязательств. Перечислены формы гражданско-правовой ответственности в виде взыскание неустойки и возмещение убытков. На основании вышеизложенного, приведена судебная практика привлечения управляющей организации к гражданско-правовой ответственности.

**В заключение** выпускной квалификационной работы по результатам проведенного исследования, отмечено, что управляющие организации могут создаваться в любых организационно-правовых формах, направленных на создание полноценной конкуренции на рынке жилищных услуг.

Для внесения ясности в правовую природу управляющей организации следует в Жилищном кодексе РФ и избегать использования термина «организация» при определении управляющей организации, а использовать формулировку «лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом».

Предложено внести изменения в текст Жилищного кодекса РФ, закрепив следующее определение управляющей организации. Это - лицо

(юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), осуществляющее с целью извлечения прибыли деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии и договора с жителями об управлении многоквартирным домом.

Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В процессе написания работы, была выявлена такая особенность Минимального перечня работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в том, что законодатель детально расшифровал все виды работ и услуг, без которых содержание многоквартирного дома практически невозможно.

Существенным недостатком данного Постановления Правительства является то, что в Минимальном перечне не предусмотрен порядок периодичности выполнения конкретных видов работ. Данное обстоятельство может существенно затруднить эффективность осуществления действительного необходимого вида работ и услуг, которые требуются для поддержания общего имущества в надлежащем состоянии. Поэтому представляется важным в правовых документах, регулирующих общественные отношения в области ремонта и содержания имущества, находящегося в многоквартирном доме, установить строгую периодичность всех работ, осуществляемых в процессе использования жилого комплекса по назначению.

Таким образом, необходимо изменить текст Постановления Правительства РФ, утверждающего Минимальный перечень работ по содержанию многоквартирного дома, уточнив периодичность выполнения

конкретных видов работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Взаимоотношения между управляющей компанией и собственниками помещений в многоквартирном доме строятся на основании договора управления многоквартирным домом. Данный договор является двухсторонним, взаимным, возмездным, консенсуальным. При анализе действующего законодательства было выявлено, что договор по управлению многоквартирным домом является поименованным, поскольку закреплен и регламентирован статьей 162 ЖК РФ.

Для обеспечения функционирования жилого дома между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями заключаются договоры необходимые для обеспечения жизнедеятельности многоквартирного дома только на основании тех полномочий, которые закреплены в договоре управления.

При этом особенность статуса управляющей организации, в том, что управляющая организация занимает опосредованную роль при заключении договоров с различными организациями. Фактически принимает участие в содержании и ремонте многоквартирного дома, но непосредственно не оказывает данные услуги. В связи с этим, деятельность управляющей организации можно рассматривать с нескольких сторон: одна сторона - это ее взаимоотношения с собственниками помещений в доме, порядок заключения договора управления, а также иные связанные с этим вопросы; другая сторона - взаимоотношения этой организации непосредственно с поставщиками тех услуг и работ, которые будут выполняться на объекте.

Законодательством предусмотрены типовые договоры в области водоснабжения и водоотведения. Выделяются следующие виды типовых договоров как: договор горячего и холодного водоснабжения, договор по транспортировке холодной воды, сточных вод и так далее. При заключении вышеизложенных договоров учитываются не только частные интересы, но и публичные интересы государства. Такие договоры предусмотрены для



удобства и быстроты заключения договоров между сторонами. Главная особенность типовых договоров, неизменность условий договора. Также помимо типовых договоров, законодатель выделяет примерные договоры условия, которые прописаны в стандартах некоммерческих организаций и других организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальной сфере. Условия и содержания, прописанные в стандартах, поддаются изменению. Примерные условия таких договоров могут быть включены в другие договоры как договор купли-продажи, поставки, но только по согласию жильцов многоквартирных домов.