

УДК 351.9

Величенко Иван Игоревич

магистрант направления подготовки
«Государственное и муниципальное
управление»
Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ
Челябинский филиал
Россия, Челябинск
velichenko_ivan@mailru

Ivan I. Velichenko

master of the direction of preparation
«The public and municipal administration»
Russian academy of national economy and
public service under the President
of the Russian Federation
Chelyabinsk branch
Russia, Chelyabinsk
velichenko_ivan@mailru

**ПРАВОВЫЕ НЮАНСЫ В ЗАКЛЮЧЕНИИ
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**LEGAL NUANCES IN CONCLUSION OF THE
APARTMENT MANAGEMENT CONDITION OF
APARTMENT BUILDING**

Аннотация

В статье исследуется правовая природа договора управления многоквартирным домом. Исследование гражданского законодательства показало, что данный вид договора является договорной конструкцией договоров подряда, оказания услуг и требует самостоятельного правового регулирования.

Abstract

The article examines the legal nature of the contract for the management of an apartment building. The study of civil law has shown that this type of contract is a contractual construction of contracting and service contracts and requires independent legal regulation.

Ключевые слова:

жилищное право, смешанный договор, многоквартирный дом, многосторонняя сделка

Keywords:

housing law, mixed contract, apartment building, multilateral transaction

В вопросе правовой природы договора управления многоквартирным домом в литературных источниках высказываются разные точки зрения.

Приступая к анализу правовой природы договора управления многоквартирным домом, необходимо определить, что целью исследования будет являться гражданско-правовой договор, путем его сопоставления со сходными сделками, и определение места договора управления многоквартирным домом в системе договорных обязательств.

В теории гражданского права, понятие «договор» имеет несколько значений. Договор рассматривается как соглашение сторон, влекущее установление, изменение либо прекращение прав и обязанностей субъектов, т.е. договор – это сделка – юридический факт, являющийся основанием возникновения гражданских правоотношений. ГК РФ рассматривает договор как двух-, многостороннюю сделку, и согласно п. 1 ст. 420 законодатель применяет к договорам правила о двух и

многосторонних сделках [2, с.7]. Договором может признаваться документ, выражающий волю лиц – сторон соглашения, ими подписанный, фиксирующий их права и обязанности. Договором может быть признано само правоотношение, возникшее в результате совершения сделки, в рамках которого существуют и реализуются субъективные права и обязанности сторон договора, т.е. договорное обязательственное правоотношение.

Новизна исследования договорной конструкции связана с договором подряда, который в основном опосредует обязательства по выполнению работ, можно увидеть не совпадение в основных конститутивных признаках. Для договора подряда характерно выполнение конкретной работы и передача ее заказчику, который должен именно эту работу оплатить. Исходя из определения предмета договора управления многоквартирным домом, стороны при его заключении определяют «блоки» работ, которые выполняются в течение срока данного договора, и напрямую оплата, производимая их заказчиками, не связана с их выполнением [1, с. 15].

Соотношение услуг и работ – традиционный предмет исследования цивилистами. Основным отличительным моментом традиционно выделяют – неотделимость предоставления услуг от деятельности лица, предоставляющего услуги, т.е. эффект такой деятельности не выступает в виде определенного осязаемого материализованного результата, а состоит в самом предоставлении услуги [8, с.13]. Основное различие между обязательствами заключается в особенностях опосредуемых ими экономических отношений. Так, различие между обязательством подрядного типа и обязательством по оказанию услуг заключено в различной экономической форме результата «работ» и «услуг».

Действительно, в предмет деятельности управляющей организации входит и осуществление определенных действий, которые не имеют конечного овеществленного результата, и заключаются в полезном эффекте, который получают собственники (наниматели) жилых помещений. Но больший спектр действия все-таки составляют именно подрядные работы. Управляющая организация с целью реализации цели своей деятельности: создания благоприятных условий проживания для собственников (нанимателей), осуществляет функции управления многоквартирным домом. В частности, определяет данное управление как «совершение управляющей организацией,

управомочёнными участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, юридических действий по отношению к объекту управления» Управление включает в себя не только юридические действия, но и фактические действия, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома.

Кроме выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества управляющая организация также обязана предоставлять коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), что сближает исследуемые отношения с отношениями энергоснабжения. Но данный договор не может быть квалифицирован нами как договор энергоснабжения в виду того, что управляющая организация не подпадает под признаки, определенные законом для энергоснабжающей организации. Но необходимо обратить внимание, что в рамках осуществления своей обязанности по предоставлению коммунальных услуг именно на управляющую организацию возложена обязанность по надлежащему содержанию и ремонту необходимого оборудования и средств учета потребления ресурсов. И именно управляющая компания продает данные ресурсы собственникам жилых и нежилых помещений В настоящий момент многоквартирные дома имеют счетчики по общему объему поступления ресурса в многоквартирный дом, который затем распределяется по квартирам [4, с.198].

Управляющая организация с целью реализации цели своей деятельности: создания благоприятных условий проживания для собственников (нанимателей), осуществляет функции управления многоквартирным домом. В частности, определяет данное управление как «совершение управляющей организацией, управомоченными участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, юридических действий по отношению к объекту управления» [3, с.24]. Управление включает в себя не только юридические действия, но и фактические действия, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома Данный признак, сближает договор управления многоквартирным домом с договором доверительного управления, но таковым не является [2, с.25]. В частности, по договору управления многоквартирный дом не передается управляющей организации (управляющая организация выполняет работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в перечне в соответствии с п. 2 ч 3 ст. 162 ЖК РФ) , общее

имущество в многоквартирном доме никак не обособляется (оно является принадлежностью индивидуально-определенных помещений в многоквартирном доме и не выделяется в натуре), а государственная регистрация договора управления не предусмотрена, п. 2 ст. 1020, п. 3 ст. 1022 ГК РФ предусматривают возможность исполнения обязательств доверительного управляющего за счет иного имущества учредителя, не переданного в управление, что несовместимо с существом управления многоквартирным домом. Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение управляющего, а по ст. 162 ЖК РФ управляющая организация имеет право требовать плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за предоставленные коммунальные услуги.

Наличие таких широких и разнообразных возможностей в рамках выполнения функций управляющей организации породило точку зрения, что данный договор относится к категории смешанных договоров [7, с.31].

Легальное определение смешанного договора содержится в ст. 421 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 421 ГК РФ в смешанном договоре должны быть элементы не менее двух договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Исходя из 162 ГК РФ в данном договоре содержатся элементы договора подряда и договора на оказание услуг. Смешанный договор может содержать элементы договоров, не предусмотренных законом или договором. Гражданский Кодекс РФ, не устанавливает необходимости обязательной связи имеющихся в смешанном договоре элементов различных договоров. Однако указывают, что хотя смешанный договор и объединяет в единой форме условия нескольких договоров, полного слияния всех свойств договоров-компонентов не происходит. Но, элементы (части договора) смешанного договора должны не находиться в противоречии между собой и хотя законодательство не требует прямо согласованной связи различных элементов, но исходя из существа данного явления она должна присутствовать [7, с. 23].

В частности, в договоре управления многоквартирного дома действия управляющего направлены на создание благоприятных условий проживания, что достигается в результате надлежащего управления многоквартирного дома, и именно в этих рамках производятся различные работы, оказываются услуги (которые порою связаны между собой), выполняются юридические и иные фактические действия. Смешанный договор подразумевает возможность

разложения договора на отдельные его части, к которым возможно применение отдельного правового регулирования. Представляется, что обязанности управляющего в рамках достижения обусловленной цели хотя и отличаются многообразием, но находятся между собой в тесной связи, которая не позволяет в полной мере произвести автономное регулирование каждого отдельного вида деятельности (в частности профилактический осмотр ресурсоприносящего оборудования связан с проведением его ремонта и возможностью надлежащего снабжения ресурсом и тд) [3, с. 45].

Далее из п. 3 ст. 421 ГК РФ не следует, что сам смешанный договор обязательно должен быть только непоименованным договором. Смешанные договоры традиционно относятся к числу непоименованных или нетипичных. Смешанный договор является нетипичным ввиду отсутствия его специального правового регулирования, что обуславливает необходимость обращения к п. 3 ст. 421 ГК РФ. В тоже время присутствует точка зрения, что смешанный договор может быть и поименованным. Смешанный договор не участвует в дихотомическом ряде «поименованные/непоименованные договоры».

Смешанный договор – это продукт иной классификации – «несмешанные (унитарные)/смешанные договоры». С учетом анализа ст. 421 ГК РФ с этим нельзя не согласиться. Законодатель императивной нормой указал, что смешанный договор – это договор, законодательно не урегулированный в отдельный вид [8, с. 351].

Исходя из вышеизложенного, следует отметить, что договор управления многоквартирным домом не относится к смешанным договорам. Но существующее законодательное регулирование не является достаточным, многие вопросы регулируются подзаконными актами, другие вообще не подвергаются данному регулированию. Данный договор урегулирован ЖК РФ, поэтому можно сказать, что это один из договоров, которые «используются за пределами гражданского права», но является гражданско-правовым.

Практическая значимость вышеизложенного выражена в острой необходимости установления для договора управления многоквартирного дома самостоятельного полного правового регулирования, так как в случае пробела в законодательном регулировании отношений по управлению многоквартирным домом на сегодняшний день возможно применение соответствующих договорных конструкций (подряда, возмездного оказания услуг и тд), как аналогия закона, с

учетом существа и характера обязательства порождаемого договором управления многоквартирным домом.

Список использованных источников

1. Белова В.А. Договор управления МКД, заключаемый с управляющей организацией или единоличным управляющим. – Законодательство, 2007. – №1. – С.15.
2. Батлер Е.А. Непоименованные договоры. – М: Экзамен, 2008. – С. 7.
3. Борзенкова Т.А. Правовая формализация управления многоквартирным домом // Законы России: опыт, анализ, практика, 2006. – № 9. – С. 24.
4. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М : Статут, 2006. – С. 198.
5. Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М: Эксмо, 2005. – С. 363.
6. Комментарий к ГК РФ (постатейный). – М: Контракт, 2007. – С. 341.
7. Огородов Д.В., Челышев М.Ю. К вопросу о видах смешанных договоров в частном праве // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2.
8. Санникова Л.В. Услуги в гражданском праве России – М: Волтерс Клувер, 2006.