

*Т.А. Филиппова*

## **Договор управления многоквартирным домом: понятие и общая характеристика**

В жилищном законодательстве Российской Федерации появилась новая правовая форма – договор управления многоквартирным домом. Его закрепление в Жилищном кодексе РФ (далее – ЖК РФ) [1] является одним из элементов преобразований в жилищно-коммунальной сфере, в частности в вопросах управления многоквартирным домом. Желая освободить себя от несвойственных функций, муниципальные органы передают решение вопросов обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, содержания общего имущества в многоквартирных домах самим собственникам помещений в них.

Заключение названного договора с управляющей организацией предложено как один из возможных вариантов такого управления (ст. 161 ЖК РФ).

Согласно федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (ст. 18) в том случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие ЖК РФ не выбран способ управления или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления не было реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации [2].

Однако до настоящего времени в большинстве многоквартирных домов способ управления не избран, органы местного самоуправления конкурс не проводят, а в тех случаях, когда собственники многоквартирных домов избирают способ управления их домом, возникает множество проблем, свидетельствующих о пробелах в правовом регулировании возникающих отношений.

Особую остроту имеют здесь вопросы, связанные с договором управления многоквартирным домом. Нормы о нем, закрепленные в ЖК РФ, отличаются крайне лаконичным характером, допускают неоднозначные подходы к своему толкованию и далеко не всегда могут быть восполнены устойчивой теоретической базой. Исходя из этого, представляется довольно актуальным исследование понятия и правовой природы названного договора.

Определение понятия договора управления многоквартирным домом содержится в п. 2 ст. 162 ЖК, в соответствии с которым данный договор – соглашение, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо

органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Закрепление определения понятия данного договора в ЖК РФ не меняет его гражданско-правовую природу, поскольку он регулирует имущественные отношения, складывающиеся между обособленными субъектами на основе равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности участников данных отношений (ст. 2 ГК РФ).

При определении правовой природы данного вида договора следует исходить из того, что в ГК РФ он не назван, поэтому может быть отнесен к категории непоименованных договоров, которые стороны могут заключить (ст. 421 ГК РФ). По видовой принадлежности его можно отнести к категории смешанных, учитывая упоминание в определении понятия договора условий о выполнении работ и оказании услуг и выполнении иной деятельности. В нем содержатся элементы договоров подрядного типа и договоров оказания услуг. Как представляется, сюда могут быть включены и отдельные условия договоров, регулирующих посреднические отношения.

Такой вывод о природе и характере договора имеет практическое значение, поскольку позволяет применять к отношениям сторон в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 3. ст. 421 ГК).

Данный договор определяется в законодательстве как возмездный, поскольку деятельность управляющей организации подлежит оплате другой стороной договора. Исходя из традиционного деления договоров по моменту их заключения, можно сделать вывод о его консенсуальном характере, он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям.

Поскольку в договоре управления многоквартирным домом права и обязанности имеют обе стороны, его можно отнести к взаимным договорам.

В юридической литературе высказывается мнение, что законодатель склоняется к идее обязательности заключения договора управления многоквартирным домом для собственников помещений, что является исключением из общего принципа свободы договора и может быть продиктовано, как и всякое иное ограничение прав, необходимостью обеспечения законных интересов других лиц (п. 2 ст. 1 ГК РФ) [3, с. 84–85].

С таким выводом трудно согласиться, обязанности заключить такой договор у собственников помещений в многоквартирном доме нет, они могут выбрать и иной способ управления таким домом. Кроме того, обязательность заключения договора действующим законодательством предусмотрена, наоборот, для коммерческой организации, для которой продажа товаров, выполнение работ или оказание услуг являются целью деятельности (публичный договор), при необоснованном уклонении ее от заключения договора применяются соответствующие последствия, в том числе и понуждение заключить договор (ст. 445).

Применить все эти правила к потребителям услуг вряд ли возможно, даже с позиции практического применения.

Анализируемый договор имеет специальный субъективный состав. Исполнителем в нем является управляющая организация.

В самом ЖК управляющая организация характеризуется только как сторона договора управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК). Первые попытки определить ее правовое положение были предприняты в Правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. [4, с. 12], где сказано, что управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса (ст. 2). Для целей самих Правил в этом понятии отметили возможный субъектный состав управляющих организаций. Такой же подход применен в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. [5], в которых управляющая организация определена как юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (п. 3).

Таким образом, единственным признаком, который, по мнению законодателя, характеризует управляющую организацию, – это ее функции – управление многоквартирным домом. Однако такие же функции выполняет и товарищество собственников жилья, и жилищный кооператив, либо иной специализиро-

ванный потребительский кооператив, которые прямо признаются в законодательстве некоммерческими организациями. Логично сделать вывод, что управляющая организация должна иметь статус коммерческого юридического лица, чтобы отличаться от перечисленных выше субъектов управления многоквартирным домом, и это должно прямо закрепляться в законодательстве вместо слов о любой организационно-правовой форме. Более того, в Концепции реформы ЖКХ, одобренной Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г., предусматривалось, что хозяйствующие субъекты, к которым следует относить и управляющие организации, должны обеспечивать непосредственное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг и иметь правовые и финансовые возможности не только для осуществления текущей эксплуатационной деятельности, но и для развития объектов жилищно-коммунального назначения.

В Концепции отмечается, что специализированная управляющая организация привлекает на условиях подряда ремонтно-эксплуатационные организации и организации коммунального хозяйства.

В принятых же в последнее время нормативных актах управляющая организация названа в качестве исполнителя, т.е. субъекта, который сам представляет коммунальные услуги, производит или приобретает коммунальные ресурсы и отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю представляются коммунальные услуги (п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. [5].

Перечисленные положения подтверждают мысль о предпринимательской деятельности управляющей организации и вместе с тем указывают на двойственное ее положение: с одной стороны, она действует в интересах граждан, по их поручению, а с другой – вправе без предварительного уведомления приостановить предоставление коммунальных услуг в исключительных случаях либо при неоплате и в ряде других случаев вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения потребителя, т.е. явно заботится и о своих интересах в ущерб потребителю.

Другой стороной договора согласно ст. 162 ЖК выступает лицо, по заданию которого действует управляющая организация. При этом в статье ЖК эта сторона не названа одним понятием, а в скобках через запятую перечислены субъекты: собственники, органы управления ТСЖ, органы управления жилищного кооператива, органы управления иного специализированного потребительского кооператива. Данное положение в договоре управления многоквартирным домом оказывается наиболее уязвимым: перечисленные субъекты сторонами договора (а при

наличии собственников – одной стороной) являться не могут. Собственники не являются одним субъектом с точки зрения гражданского права, органы управления ТСЖ и других юридических лиц действуют от имени юридического лица, для которого они приобретают гражданские права и обязанности (ст. 53 ГК), т.е. субъектом гражданско-правовых отношений является само юридическое лицо, и оно должно выступать в качестве стороны договора.

Ситуация еще более усугубляется при сравнении отдельных положений ЖК. Так, в соответствии с п. 1 ст. 162 ЖК договор представляет собой один документ, но заключается с каждым из собственников, практически это означает, что каждый из них выступает на стороне противостоящей управляющей организации (например, 440 собственников многоквартирного дома), но здесь снова приходим к выводу, что одной стороной одного договора все вместе они быть не могут (каждый из них в этом случае – сторона), а представить ситуацию, что управляющая организация подписывает все 440 договоров с каждым собственником отдельно, довольно затруднительно (даже с точки зрения практической реализации этого процесса).

При этом решение общего собрания о выборе управляющей компании является обязательным для всех собственников. Оставляя в стороне вопрос о процедуре принятия такого решения, зададимся вопросом, а возможно ли собственника, не принимавшего участия в общем собрании или проголосовавшего против, или проголосовавшего за выбор управляющей компании, но уклоняющегося от заключения договора, принудить к заключению договора?

П. 7 ст. 161 ЖК позволяет собственнику в судебном порядке обязать выбрать управляющую организацию органом местного самоуправления. А наоборот? Может ли управляющая компания, для которой заключение такого договора представляет коммерческий интерес, предъявлять требования к собственнику?

К сожалению, ответа на этот вопрос в самом ЖК нет.

Содержание договора определяется п. 3 ст. 162 ЖК, и составляет совокупность условий, на которых договор заключен, и эти условия устанавливаются одинаковыми для всех собственников. 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, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.
3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Предметом договора выступают определенные задания собственников или иных лиц, названных стороной договора, работы, услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, услуги по предоставлению коммунальных благ и иные действия по управлению многоквартирным домом.

Как представляется, в тексте договора следует развернуто перечислять, какие работы, услуги, в том числе коммунальные, обязуется оказывать управляющая организация, их перечень и периодичность, а также порядок изменения данного перечня. Важным видится включение в текст договора условия о том, будут ли эти действия выполняться управляющей организацией лично либо с привлечением других организаций. Решение этого вопроса вне договорного определения может быть затруднено, поскольку договор подряда (гл. 37 ГК) и договор возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК) содержат в этой части разные подходы.

Срок действия договора по конструкции, сформулированной в ст. 162 ЖК, может быть признан существенным условием, управляющая организация принимает обязанности выполнять перечисленные действия в течение согласованного срока. Согласно п. 5 ст. 162 ЖК договор заключается на срок не менее чем один год и не более чем 5 лет.

Кроме этого срока в этом договоре упоминается еще один – не позднее чем через 30 дней после подписания договора управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора. Назначение этого срока совершенно неясно, можно было бы предположить, что этот срок предоставляется управляющей организации для того, чтобы подготовиться к исполнению, но речь идет об организации, для которой такая деятельность является профессиональной, коммерческой, и готовиться специально ей не нужно.

Кроме того, как быть с ситуациями, когда в течение этих 30 дней возникает необходимость в проведении работ, услуг. Можно ли пригласить другую организацию? Как видим, и здесь вопросов больше, чем ответов.

Важным условием анализируемого договора является его цена. В ЖК по этому поводу имеется норма, в соответствии с которой цена определяется общим собранием собственников. Однако всем понятно, что это лукавая фраза, самостоятельно общее собрание определить ее не сможет, более того, оно даже не сможет провести выбор между управляющими организациями по уровню предлагаемых цен, так как сведений об этом у общего собрания нет, поэтому реально определение цены будет зависеть от предложений и ставок,

## Договор управления многоквартирным домом: понятие и общая характеристика

предложенных организацией, которые может быть удастся изменить путем некоторых торгов.

Может быть, следовало обязать управляющие организации, которые хотят заключить такие договоры, доводить до сведения собственников предлагаемые цены и использовать эти данные как способ привлечения к себе клиентов, чтобы сделать свою организацию востребованной у собственников, а также как средство конкурентной борьбы.

Определенный интерес вызывает указание о том, что в договоре управления многоквартирным домом должен быть предусмотрен порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (п. 3 ст. 162 ЖК).

В качестве одной из форм этого контроля сам ЖК предусматривает отчет управляющей организации о выполнении договора за предыдущий год, представляемый в течение первого квартала текущего года, если иное не установлено договором (п. 11 ст. 162). В качестве возможных форм контроля можно смоделировать проверки, экспертизу и т.п. Хотя понятно, что лучшей формой контроля будут выступать дей-

ствия собственников, которые либо продлят действие такого договора в соответствии с п. 6 ст. 162 ЖК, либо потребуют его изменения или расторжения по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК. Упоминание о других условиях анализируемого договора в ЖК РФ отсутствует, поэтому подлежат применению в соответствующих случаях нормы, регулирующие конкретные договорные отношения, либо общие положения гражданского законодательства.

Как показывает анализ примерных договоров, предлагаемых управляющими организациями, они нередко отличаются слабой проработкой, недостаточно содержательны, что ведет (либо способно привести) к конфликтным ситуациям. Вместе с тем, учитывая значимость возникающих отношений, отсутствие необходимой правовой базы, неизвестность до недавнего времени таких взаимоотношений в жилищной сфере, практическую значимость приобретает понятие Типового договора управления многоквартирным домом, который мог бы утвердить Совет Министров РФ, поскольку речь идет о правах и интересах значительного количества граждан – собственников жилых помещений.

### **Библиографический список**

1. Жилищный кодекс РФ: Принят 22 декабря 2004 г. // СЗ РФ. 2005. №1.
2. О введении в действие Жилищного кодекса РФ : Федеральный закон от 29.12.2004 г. // СЗ РФ. 2005. №1.
3. Юрьева, Л.А. Особенности заключения договора управления многоквартирным домом / Л.А. Юрьева // Пра-

- вовые проблемы укрепления российской государственности / под ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. Томск, 2006. Ч. 32.
4. Российская газета. 2006. 22 февр.
5. Собрание законодательства РФ. 2006. №23.