

УДК 347.45/.47

UDC 347.45/.47

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

SOME QUESTIONS CONCERNING SIGNING THE MANAGEMENT CONTRACT OF AN APARTMENT HOUSE

Негишинская Любовь Федоровна
к.ю.н. доцент

Neteshinskaya Lubov Fedorovna
Candidate of the Law Science, Docent

Урядова Дарья Александровна
Кубанский государственный аграрный университет, Краснодар, Россия

Uryadova Daria Aleksandrovna
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

В данной статье рассмотрен порядок заключения договора управления многоквартирным домом: первый вариант – возможность исследовать положения о порядке заключения договора, содержащего условия о предоставлении коммунальных услуг и второй вариант – применить при заключении договора управления многоквартирным домом положения закона, содержащие признаки публичности договора управления многоквартирным домом

The procedure of signing the management contract of an apartment house is considered in this article: the first option – an opportunity to investigate the contract signing regulations which contain the conditions concerning public utilities; the second option – while signing the management contract of an apartment house, apply the law regulations containing public agreement signs of an apartment house management

Ключевые слова: ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Keywords: MANAGEMENT CONTRACT OF APARTMENT HOUSE, MANAGEMENT COMPANY, HOMEOWNERS ASSOCIATION, HOMEOWNERS' COMMON PROPERTY

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации [2] (далее – ЖК РФ) устанавливает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Целью настоящего исследования является рассмотрение вопросов, связанных с заключением договора управления многоквартирным домом в тех случаях, когда в течение года со дня проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации способ управления этим домом выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме – управление товариществом собственников жилья (п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, а также представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами (п. 6, 8 ст. 138 ЖК РФ).

Вышеназванные обязанности ТСЖ представляются, по нашему мнению, наиболее важными в вопросе заключения договора управления с управляющей организацией.

Как устанавливает Жилищный кодекс Российской Федерации (п.п. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ) ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией ТСЖ осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее

содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг... (п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Решив заключить договор управления с управляющей организацией, органы управления ТСЖ столкнулись с проблемой, которую не смогли решить: оказывается в нормативных актах, регулирующих жилищные отношения, не разработан порядок заключения договора управления многоквартирным домом. В частности, ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 [3], ни Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 [7], не содержат положений о заключении договора управления многоквартирным домом, сущность которого заключается в том, что управляющая организация, по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. Речь идет о так называемых жилищных услугах, которые включают в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Так, например, ООО «ГУК-Краснодар» в жилищные услуги (если учитывать информацию в счете-квитанции) включает: содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества, управленческие услуги, обслуживание лифта, вывоз твердых бытовых отходов.

Учитывая, что на стороне управляющей организации выступает коммерческая организация или гражданин-предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность, причем профессиональную деятельность по выполнению соответствующих работ

и услуг (услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме), а на другой стороне, как правило, потребители жилищных услуг – собственники жилых помещений, выступающие в качестве заведомо слабой стороны в их взаимоотношениях с профессиональными предпринимателями и нуждающиеся в тщательной защите, представляется, что законодатель должен был бы подробно прописать порядок заключения договора управления многоквартирным домом, как он это сделал для договора о предоставлении коммунальных услуг. Так, в соответствии с п. 22 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительством РФ от 06.05.2011 г. № 354 [5] (далее – Правила) для заключения в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в лице управляющей организации обязан не позднее 20 рабочих дней с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, передать подписанный им проект договора в двух экземплярах собственнику помещения в многоквартирном доме по месту нахождения исполнителя, по почте или иным согласованным с собственником способом. Собственник помещения в многоквартирном доме, получивший проект договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, при отсутствии у него разногласий по такому проекту обязан в течении 30 дней со дня его получения передать исполнителю по месту нахождения исполнителя, по почте или иным согласованным с исполнителем способом подписанный со своей стороны один экземпляр договора.

Очень важным, по нашему мнению, является урегулирование законодателем положений в вышеуказанных Правилах о разногласиях по полученному от исполнителя проекту договора. Так, пунктом 24 Правил

устанавливается, что при наличии разногласий по полученному от исполнителя проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, собственник помещения в многоквартирном доме обязан в течение 30 дней передать исполнителю в месте его нахождения, по почте или иным согласованным с исполнителем способом протокол разногласий к проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Исполнитель, получивший протокол разногласий к проекту договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, обязан в течение 30 дней со дня его получения известить собственника о принятии договора в его редакции, либо об отклонении протокола разногласий с указанием причин отклонения. При отклонении исполнителем протокола разногласий либо неполучением заявителем извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок, собственник вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, на рассмотрение суда. Если исполнитель уклоняется от заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, собственник вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор и возмещении причиненных этим заявителю убытков.

Из вышеизложенного можно сделать два вывода. Во-первых, о том, что для договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрен специальный порядок урегулирования разногласий сторон на тот случай, если на стадии заключения договора между исполнителем и собственником помещения в многоквартирном доме возникают такие разногласия относительно отдельных условий договора. Во-вторых, о том, что для исполнителя заключение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, обязательно.

Возможно ли использовать положения о порядке заключения договора, содержащего условия о предоставлении коммунальных услуг для заключения договора управления многоквартирным домом?

Исходя из положений Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что 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 в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация (п. 3 ст. 162 ЖК РФ) можно сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом является самостоятельным гражданско-правовым договором, в котором в качестве предмета, являющегося существенным условием любого гражданско-правового договора, указывается состав общего имущества многоквартирного дома, элементы которого перечислены в п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, а условия предоставления коммунальных услуг, в частности, наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг), требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг) могут в договоре управления многоквартирным домом отсутствовать, так как условия предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома, в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, определяются и в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений многоквартирного дома или органом управления ТСЖ с управляющей организацией, и в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления, заключаемых собственниками жилых

помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (п. 9 Правил предоставления коммунальных услуг). Кроме того, законодатель в п.п. «а» п. 9 Правил предоставления коммунальных услуг специально подчеркивает то обстоятельство, что условия предоставления коммунальных услуг включаются в заключаемый договор управления многоквартирным домом.

На основании изложенного представляется, что применить правила о порядке заключения договора о предоставлении коммунальных услуг к заключению договора управления многоквартирным домом теоретически возможно, если использовать положения ст. 6 ГК РФ, но возможен и другой вариант выхода из создавшейся ситуации, а именно: использовать и применить при заключении договора управления многоквартирным домом некоторые положения закона, содержащие признаки публичности договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 1 ст. 426 ГК РФ [1] публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Итак, одной из сторон публичного договора должна быть коммерческая организация. В пункте 2 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 [6] (далее – Стандарт) устанавливается положение о том, что под управляющей организацией в настоящем документе понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со ст. 162

Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть законодатель прямо не относит управляющие организации к числу коммерческих организаций. Однако, исходя из содержания пунктов 3, 8, 9, 10, 11 Стандарта можно сделать вывод о том, что управляющая организация – это именно коммерческая организация, преследующая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Так в пункте 8 Стандарта устанавливается положение о том, что в рамках общей информации об управляющей организации раскрытию подлежит, в частности, сведения о фирменном наименовании юридического лица, а фирменным наименованием признается обозначение, используемое для индивидуализации коммерческой организации в гражданском обороте. Статья 1473 ГК РФ устанавливает, что юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, выступает в гражданском обороте под своим фирменным наименованием, которое определяется в его учредительных документах и включается в Единый государственный реестр юридических лиц при государственной регистрации юридического лица.

Фирменное наименование коммерческой организации ООО «ГУК-Краснодар» состоит из двух частей: организационно-правовая форма коммерческой организации – общество с ограниченной ответственностью и собственно наименование юридического лица – городская управляющая компания – Краснодар, при этом фирменное наименование содержит указание на характер деятельности организации путем использования слов «управляющая компания». В соответствии с пунктом 1 Стандарта управляющей организацией является организация, осуществляющая деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирными домами. В соответствии с пунктом 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 [4] под деятельностью по управлению

многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме. Как устанавливается пунктом 4 вышеуказанных Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: в частности, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ с указанием источников покрытия таких потребностей; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг.

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что управляющие организации, в том числе ООО «ГУК-Краснодар» – это профессиональные предприниматели, занимающиеся деятельностью по управлению многоквартирными домами, которая должна ими осуществляться в

отношении любых обратившихся к ним лиц из числа потребителей. Что касается пункта 2 ст. 426 ГК РФ о том, что цена товаров, работ или услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, то в соответствии с пунктом 3 Стандарта управляющая организация обязана раскрыть информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Эта информация, в соответствии с пунктом 13 Стандарта, должна содержать: а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг); б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 квадратный метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

Вышеизложенное положение подтверждает, что управляющие организации должны устанавливать одинаковые для всех потребителей цены работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994. № 51-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1. (часть 1). Ст. 14.
3. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае

оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление правительства РФ от 13.08.2006. № 491 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, от 03.04.2013 № 290, от 14.05.2013 № 410) // СЗ РФ. 21.08.2006. № 34. Ст. 3680.

4. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление правительства РФ от 15.05.2013. № 416 // СЗ РФ. 27.05.2013. № 21. Ст. 2652.

5. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление правительства РФ от 06.05.2011. № 354 (ред. от 22.07.2013) // СЗ РФ. 30.05.2011. № 22. Ст. 3168.

6. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 23.09.2010. № 731 (ред. от 22.07.2013) // СЗ РФ. 04.10.2010. № 40. Ст. 5064.

7. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 15.05.2013. № 416 // СЗ РФ. 27.05.2013. № 21. Ст. 2652.

References

1. Grazhdanskiy kodeks RF (chast' pervaja) ot 30.11.1994. № 51-FZ (red. ot 23.07.2013) // SZ RF. 05.12.1994. № 32. St. 3301.

2. Zhilishhnyj kodeks RF ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 02.07.2013) // SZ RF. 03.01.2005. № 1. (chast' 1). St. 14.

3. Ob utverzhdenii pravil sodержaniya obshhego imushhestva v mnogokvartirnom dome i pravil izmeneniya razmera platy za sodержanie i remont pomeshheniya v sluchae okazaniya uslug i vypolneniya rabot po upravleniyu, sodержaniyu i remontu obshhego imushhestva v mnogokvartirnom dome nenadlezhashhego kachestva i (ili) s pereryvami, prevyshajushhimi ustanovlennuju prodolzhitel'nost': Postanovlenie pravitel'stva RF ot 13.08.2006. № 491 (v red. Postanovlenij Pravitel'stva RF ot 06.05.2011 № 354, ot 03.04.2013 № 290, ot 14.05.2013 № 410) // SZ RF. 21.08.2006. № 34. St. 3680.

4. O porjadke osushhestvleniya dejatel'nosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami: Postanovlenie pravitel'stva RF ot 15.05.2013. № 416 // SZ RF. 27.05.2013. № 21. St. 2652.

5. O predostavlenii kommunal'nyh uslug sobstvennikam i pol'zovateljam pomeshhenij v mnogokvartirnyh domah i zhilyh domov: Postanovlenie pravitel'stva RF ot 06.05.2011. № 354 (red. ot 22.07.2013) // SZ RF. 30.05.2011. № 22. St. 3168.

6. Ob utverzhdenii standarta raskrytija informacii organizacijami, osushhestvljajushhimi dejatel'nost' v sfere upravleniya mnogokvartirnymi domami:

Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 23.09.2010. № 731 (red. ot 22.07.2013) // SZ RF. 04.10.2010. № 40. St. 5064.

7. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами:
Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 15.05.2013. № 416 // SZ RF. 27.05.2013. № 21. St. 2652.