**Правовые особенности договора управления многоквартирным домом**

2015

В последнее десятилетие в России в сфере жилищно-коммунального хозяйства произошли серьезные изменения. С введением в действие с 01 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ наступил новый этап в развитии жилищно-коммунального хозяйства нашей страны. С этого дня (согласно ст. 1 и 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ») утратили силу законодательные акты, ранее регулировавшие вопросы управления, содержания, ремонта многоквартирных жилых домов, в том числе Жилищный кодекс РСФСР.

Содержание

Введение

Глава 1. Общая характеристика договора управления многоквартирными домами

.1 Юридическое понятие и признаки договора управления многоквартирными домам

.2 Нормативно-правовое регулирование договора управления многоквартирными домами

.3 Виды способов управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Глава 2. Правовая специфика договора управления многоквартирными домами и правоприменительная

.1 Правовая специфика заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирными домами

.2 Правовая специфика содержания договора управления многоквартирными домами

.3 Обзор судебной практики по договору управления многоквартирными домами

Заключение

Список использованных источников

Введение

В последнее десятилетие в России в сфере жилищно-коммунального хозяйства произошли серьезные изменения. С введением в действие с 01 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ наступил новый этап в развитии жилищно-коммунального хозяйства нашей страны. С этого дня (согласно ст. 1 и 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ») утратили силу законодательные акты, ранее регулировавшие вопросы управления, содержания, ремонта многоквартирных жилых домов, в том числе Жилищный кодекс РСФСР1.

Жилищная политика государства представляет собой поэтапный переход от выполнения государством функций собственника жилищного фонда, к обеспечению правовых и экономических оснований для стимулирования граждан к осуществлению правомочий и обязанностей собственника по содержанию принадлежащей им жилой недвижимости.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Один из разделов (Р. 8) Жилищного кодекса РФ посвящен вопросам управления многоквартирным домом. Под управлением многоквартирным домом понимается деятельность, которая должна обеспечивать комфортные 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 основном в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

По словам Батовой О.В. Жилищный кодекс РФ в значительной степени содержит нормы, регулирующие отношения по управлению многоквартирными домами посредством непосредственного управления собственниками помещений, ТСЖ, а также управляющей организацией2. Однако приходится констатировать, что правовое регулирование управления многоквартирным домом в ЖК РФ далеко не совершенно: ряд положений об управлении и регламентирующих конкретные формы его осуществления изложены неоднозначно, что создает почву для возможных злоупотреблений со стороны субъектов, осуществляющих такое управление, а также препятствуют полноценной реализации собственниками своих правомочий.

Актуальность темы, настоящей выпускной квалификационной работы, обусловлена и все возрастающим распространением договора управления многоквартирным домом. Так, по данным Госкорпорации — Фонд содействия реформированию ЖКХ на 1 января 2016 г. в Вологодской области управление 10888 многоквартирными домами, общей площадью 16929474.82 кв. метров, осуществляют управляющие организации3. Таким образом, договор управления многоквартирным домом становится стандартным явлением, непосредственно затрагивающим интересы множества пользователей помещениями в многоквартирных домах.

Однако отсутствие сложившейся теории договора управления многоквартирным домом негативно сказывается на состоянии действующего законодательства, практике договорной работы и правоприменительной деятельности судов. Правовое регулирование договора управления многоквартирным домом отличается пробелами, а практика его заключения, исполнения, а также защиты прав и законных интересов сторон — противоречиями.

Все это свидетельствует о необходимости научной разработки проблем правового регулирования отношений по управлению домами на основе заключенного договора управления многоквартирным домом. Также с учетом того, что большинство людей проживают в многоквартирных домах, проблемы, рассматриваемые в работе, приобретают особую социальную значимость и, соответственно, обуславливают выбор темы выпускной квалификационной работы.

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие при правовом регулировании заключения, исполнения и прекращения договора управления многоквартирным домом.

Предмет настоящей работы составляют нормативные правовые акты, регулирующие управление многоквартирными домами, теоретические разработки в данной области, правоприменительная и судебная практика.

Для написания настоящей выпускной квалификационной работы необходимо выполнить следующие задачи:

рассмотреть способы управления многоквартирными домами и процедуру их выбора;

дать общую характеристику договора управления многоквартирными домами;

рассмотреть понятие и особенности договора управления многоквартирным домом;

изучить порядок заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом;

рассмотреть содержание договора управления МКД;

изучить действующие правовые нормы, регулирующие управление многоквартирными домами, и провести обзор судебной практики.

В работе применялись такие методы исследования, как формально — логический метод, функциональный анализ правовых явлений, сравнительно- правовой анализ, системно — структурный подход.

Современный уровень разработки проблемы настоящего исследования характеризуется достаточно большой степенью разработанности, общественные отношения по договору управления многоквартирным домом регулируются достаточно обширной нормативно-правовой базой. Однако существует необходимость обозначить проблемы в этой сфере и отыскать пути их решения.

многоквартирный дом договор правовой

Глава 1. Общая характеристика договора управления многоквартирными домами

.1 Юридическое понятие и признаки договора управления многоквартирными домами

Существование и широкое распространение вновь появившегося договора управления многоквартирным домом (далее — договор, договор управления МКД, договор УМКД) приводит к необходимости определения его правовой природы, отнесения его к той или иной классификации, определения положения в общей системе договоров. Для этого важно дать определение договора.

Легальное понятие договора управления многоквартирным домом закреплено в ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ), в соответствии с которой по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 деятельность4.

Правовая регламентация договора управления МКД нормами жилищного права и законодательства, а не гражданского, требует решения вопроса о его принадлежности к конкретной отрасли права. По этому вопросу в теории права существует несколько мнений. По одному из них, наличие норм жилищного законодательства приводят к признанию формы существования самостоятельной отрасли права — жилищного, следовательно признается и самостоятельность жилищно-правовых договоров5. По другому мнению, убедительных аргументов в опровержение традиционного представления о жилищном законодательстве как отрасли законодательства, но не отрасли права, так и не предложено6. Также представляется, что жилищное законодательство ввиду отсутствия специфичного предмета, особенного метода и способов регулирования общественных отношений не обладает самостоятельностью в общей системе права, и представляет совокупность законов и нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения. Эти отношения по своей юридической природе неоднородны и состоят из имущественных и административных, критерием объединения которых является единый объект отношений — законченный строительством жилым домом и находящейся в эксплуатации и пользовании квартиры (жилого помещения)7.

Договор управления многоквартирным домом направлен на урегулирование имущественных отношений, основанных на началах равенства, отсутствии административного подчинения и занимает свое место среди гражданско-правовых договоров, на которые распространяется действие Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), в частности ст. 445 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ). По мнению автора, рассматриваемый договор относится к категории гражданско-правовых договоров, большинство положений которого регулируются специфичными нормами жилищного законодательства, но в то же время общие положения которого закреплены в нормах Гражданского кодекса РФ.

Для того, чтобы дать общую характеристику договора управления многоквартирным домом, необходимо квалифицировать его основополагающие признаки.

Так как для заключения договора УМКД необходимо и достаточно волеизъявления двух сторон, он относится к числу двусторонних договоров. При этом, одной из сторон заключаемого договора выступают собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников. Таким образом, одна сторона договора УМКД всегда представляет собой множественность лиц.

Каждая из сторон договора управления многоквартирным домом приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне. Следовательно, рассматриваемый договор является взаимным.

Изучаемый договор относится к категории возмездного. В определении договора управления МКД, закрепленного в Жилищном кодексе РФ, указано, что управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) за плату. Размер платы управляющей компании законодательно не закреплен, значит это является условием, которое согласовывается сторонами дополнительно, при заключении договора на общем собрании собственников помещений. Как правило, плата за услуги управляющей организации (вознаграждение) устанавливается в процентах от размера начисленных денежных средств исходя из утвержденных общим собранием тарифов на содержание и ремонт общего имущества. Но встречаются случаи, когда размер платы устанавливается в фиксированной денежной сумме. Это целесообразно если процент от начисленных средств очень мал, что может привести к решению управляющей организации о расторжении договора УМКД по истечении срока его действия ввиду убыточности, так как все управляющие организации являются коммерческими организациями, преследующими своей целью извлечение прибыли.

В отношениях сторон по исполнению договора управления многоквартирным домом сложилась такая ситуация, что собственники помещений требуют от управляющей организации отчет о расходовании полученного ею вознаграждения, либо считают что многие услуги должны оказываться и оплачиваться из данного вознаграждения. От вознаграждения следует отличать плату за услуги управления. В подтверждении этого можно проанализировать некоторые нормативно-правовые акты. Так, в Стандарт по управлению многоквартирным домом8 входит: прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме; подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества; организация и осуществление расчетов за услуги и работы и другие. По мнению автора, вознаграждение управляющей организации — это плата по договору управления МКД, и оно может расходоваться на цели и по усмотрению исполнителя по договору управления.

Для решения этой проблемы, на наш взгляд, необходимо четкое законодательное урегулирование понятия «услуги по управлению многоквартирным домом», которые должны четко отличаться от вознаграждения по договору УМКД.

«Квалификация конкретного поименованного договора по консенсуальной модели обычно обеспечивается за счет указания в его определении на обязанность»9. В договоре управления МКД одна сторона обязуется по заданию другой стороны совершить необходимые действия:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги. Следовательно, договор управления многоквартирным домом является консенсуальным и для его заключения необходимо и достаточно согласования всех его существенных условий, круг которых определен в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

К обязательным условиям договора управления МКД относятся: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления10.

Условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в таком доме. Однако, зачастую собственники нежилых помещений не согласны с таким существенным условием договора УМКД, как цена договора, а именно размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Последние указывают, что несут самостоятельные расходы либо не пользуются какими-то услугами (например, услуги по уборке лестничных клеток), и требуют снижения тарифа. При этом несение собственником самостоятельных расходов по содержанию своего имущества не освобождает его как сособственника от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества согласно ст. 249 ГК РФ.

Достаточно часто договор управления многоквартирным домом в литературе квалифицируется в качестве смешанного, то есть содержащего элементы различных договоров: договора подряда, возмездного оказания услуг и других. Такую квалификацию рассматриваемый договор получил в трудах В.Н. Литовкина11, Л.Ю. Грудцыной12, А.Б. Рыжова13, и других авторов. Другая группа ученых квалифицируют договор управления многоквартирным домом в качестве комплексного14. В связи с эти возникает вопрос о соотношении этих понятий.

Легальное определение понятия смешанного договора закрепляет п. 3 ст. 421 ГК РФ: «Договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами»15. Понятие «комплексный договор» встречается в нескольких подзаконных нормативных актах, однако эти акты не содержат определений указанного термина16. В юридической литературе категория «комплексный договор» понимается не одинаково. Одни авторы используют термин «комплексный договор» как синоним понятия «смешанный договор»17, другие считают, что смешанные и комплексные договоры — это две разные категории. Так, Д.В. Огородов и М.Ю. Челышев под комплексным договором понимают многокомпонентный договор, прямо предусмотренный в нормах гражданского права и урегулированный ими18.

По мнению автора, договоры, получившие специальную регламентацию в нормах законодательства, не могут рассматриваться в качестве смешанных (комплексных). Следовательно, договор управления многоквартирным домом не является смешанным (комплексным) договором. Исходя из легального определения договора управления многоквартирным домом, в обязанности управляющей компании входит: оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг. Однако функциональная сторона деятельности управляющей организации в ЖК РФ четко не регламентирована. Поэтому предмет договора управления многоквартирным домом не редко характеризуетсячерезкатегорию«жилищно-коммунальныеуслуги»19. Определение «жилищно-коммунальные услуги» является нормативным: оно упоминается в ЖК РФ, а также в иных правовых актах. Однако, единый подход к понятию «жилищно-коммунальные услуги» или «услуги ЖКХ» отсутствует. Так, Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» использует понятие «жилищно-коммунальные услуги» как собирательное для обозначения содержания и ремонта общего имущества, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения20. Из некоторых нормативно-правовых актов следует, что к ним также относятся услуги по утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов21.

По мнению Д.П. Гордеева, жилищно-коммунальные услуги в целом не являются собственно услугами в юридическом смысле, а их предоставление сочетает в себе куплю-продажу товаров, производство работ и оказание услуг22. Таким образом, исследование категории «жилищно-коммунальные услуги» не позволяет объективно определить объем деятельности управляющей организации. Не уточняет предмет договора УМКД и термин «содержание общего имущества в многоквартирном доме». Последний раскрывается в п. 11 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 посредством перечисления отдельных работ и услуг в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома в функции управляющей организации.

По смыслу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация должна предоставлять коммунальные услуги23, однако на практике возникает такая ситуация, когда собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно заключают договоры энергоснабжения (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения), что неверно именуется понятием «прямые расчеты». На самом же деле понятие «прямые расчеты» подразумевает предусмотренное внесение собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям и оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, что является исполнением обязанности по оплате коммунальных услуг перед управляющей организацией. Но реализация «прямых расчетов» на практике достаточно проблематична, для этого необходимо тесное взаимодействие управляющих и ресусоснабжающих организаций по обмену информацией, выгрузке посредством программного обеспечения произведенной оплаты, уменьшение задолженности без получения денежных средств непосредственно в кассу управляющей организации и другое.

Законодательно определено, что именно управляющая организация должна быть исполнителем все коммунальных услуг в многоквартирном доме, заключив договоры энергоснабжения (либо поставки коммунальных ресурсов) с ресурсоснабжающими организациями. При этом роль управляющих организацией заключается в организации представления коммунальных услуг, однако организационный характер деятельности управляющей компании не отражен в легальной конструкции договора управления многоквартирным домом. Конечно, положения ЖК РФ о рассматриваемом договоре не содержат обязанности совершения действий, составляющих его предмет, управляющей организацией лично. Однако практическая реализация этих норм показывает, что в большинстве случаев управляющие организации своими силами осуществляют большую часть работ и услуг, по сути, совмещая в себе функции и заказчика, и подрядчика.

По нашему мнению, для реализации идеи «профессионального управления многоквартирными домами» следует изменить подход законодателя к определению предмета рассматриваемого договора, исключив из него упоминание о выполнении работ.

В разной литературе понятие «управление» толкуется по-разному. Управление в отношении общего имущества кондоминиума рассматривается В.С. Ермаковым как «комплекс мер, направленных на его сохранение, поддержание его в надлежащем состоянии и обеспечение его функционирования и развития»24. В наиболее общем виде управление определяется как «процесс целенаправленного воздействия субъекта управления на объект управления для достижения определенных результатов»25.

На основе проведенного анализа можно охарактеризовать договор управления многоквартирным домом. Представляется, что это гражданско- правовой, консенсуальный, возмездный, взаимный, самостоятельный вид договора, относящийся к типу договоров об оказании услуг.

.2 Нормативно-правовое регулирование договора управления многоквартирным домом

Правовое регулирование договора управления многоквартирным домом представляет собой совокупность нормативно-правовых актов, регулирующих общественные отношения между организациями и гражданами, а также между гражданами по поводу предоставления и пользования жильем, управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечения его сохранности. Число таких актов очень велико. Прежде всего, это жилищное законодательство, представленное Жилищным кодексом РФ, а также нормы гражданского, административного, земельного, градостроительного законодательства.

Особую группу жилищных отношений образуют отношения, возникающие в связи с руководством и управлением жилищным фондом, его эксплуатацией и охраной.

С принятием в 2004 году Жилищного кодекса РФ утратили силу законодательные акты, ранее регулировавшие вопросы управления многоквартирными жилыми домами, в том числе Жилищный кодекс РСФСР, Федеральный закон от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в части положений, регулирующих вопросы обслуживания и ремонта приватизированного жилья, — раздел III), Закон РФ от 24.12.1992 г.

№ 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», Федеральный закон от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

Жилищное законодательство до вступления Жилищного кодекса Российской Федерации содержало явные пробелы в регулировании этих вопросов.

К нормативно-правовым актам, регламентирующим вопросы договора УМКД, относятся также: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Кодекс Российской

Федерации об административных правонарушениях. Кроме того, к ним относятся Федеральные законы, постановления Правительства РФ.

К федеральным законам относятся: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ; Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122 — ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Закон Российской Федерации от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Большое число нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по договору управления МКД, составляют постановления Правительства РФ, а именно: постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г.

№ 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказании услуг и выполнения работ по управлению, содержания и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»; постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуги работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Можно выделить подзаконные акты: Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждены Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.; Правила пользования жилыми помещениями, утверждены Постановлением Госстроя РФ № 25 от 21.01.2006 г.

Все эти нормативно-правовые акты прямо или косвенно регулирует общественные отношения, складывающиеся при заключении, изменении, расторжении договора управления МКД, его надлежащем исполнении, о цене договора, о порядке деятельности по управлению многоквартирным домом, представлении коммунальных услуг, необходимом перечне работ, правилам представления информации на основе заключенного договора управления.

Ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает, что управление МКД должно 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 доме26.

Для того чтобы определить, какой смысл вкладывается в понятие «управление многоквартирным домом», имеет смысл начать с рассмотрения некоторых аспектов самого объекта управления — многоквартирного дома.

Жилье — одно из основных благ и потребностей человека. И поэтому решение жилищной проблемы имеет первостепенное значение и для граждан и для государства. Многие конституционные принципы в той или иной степени связаны с жильем. Согласно статье 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. В силу статьи 25 Конституции РФ жилище неприкосновенно27. Многоквартирный дом — это место проживания (жилище). Он предназначен для удовлетворения основных потребностей человека (сон, отдых, безопасность и т.д.), а также для осуществления некоторых его социальных функций (создание семьи, воспитание детей и др.). Поэтому в многоквартирном доме должны обеспечиваться комфортные условия проживания, которые складываются из различных показателей:

благоустройства помещения, конструкции здания (обеспечение безопасности конструкций и инженерных систем для жизни и здоровья, поддержание нормального функционального состояния жилого здания, комфортного микроклимата помещений, чистоты, привлекательного внешнего вида); возможности пользоваться качественными коммунальными услугами в необходимом для бытовых нужд количестве и другие.

Из этого следует, что управление не ограничивается организацией обслуживания и ремонта дома, неотъемлемой его частью является обеспечение возможности людям, проживающим в доме, получать коммунальные услуги в необходимом объеме и с установленными правилами предоставления коммунальных услуг показателями качества.

В состав многоквартирного дома как единого имущественного комплекса, помимо квартир и нежилых помещений — собственности различных лиц, входит и общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности. У общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме особый правовой статус: оно не может быть разделено на натуральные доли, а доля в праве долевой собственности на общее имущество неразрывно связана с правом собственности на помещение, т.е. собственник не может отчуждать (продать, подарить) свою долю в общем имуществе отдельно от права собственности на помещение.

Под управлением многоквартирным домом на самом деле подразумевается управление общим имуществом собственников помещений, состав которого определяют собственники помещений в многоквартирном доме.

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Cпособы и специфика передачи сленговых единиц в переводе"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-cposoby-i-speczifika-peredachi-slengovyh-edinicz-v-perevode-2/" \t "_blank)**

Выбор способа управления многоквартирным домом — новелла жилищного законодательства. Ранее действовавшие нормативные правовые акты практически не касались этого важного круга жилищных отношений. ЖК РФ свел воедино нормы об управлении многоквартирным домом28.

Итак, в России существует три способа управления многоквартирными домами:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

управление управляющей организацией.

П. 3 ст. 161 ЖК РФ указывает, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и на основании его решения в любое время может быть изменен. Решение общего собрания о выборе способа управления является

обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома, в том числе для собственников, которые не участвовали в голосовании или голосовали против принятогорешения29.Общеесобраниеможетбыть проведено как в форме собрания (совместное присутствие),в форме заочного голосования, таки в порядке очно-заочного голосования, являющегося один из последних нововведений жилищного законодательства. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений (п. 3 ст.45 ЖК РФ). Количество голосов собственника помещения при принятии решения пропорционально доле занимаемой им площади (% доли его площади от суммы жилых и нежилых помещений собственников в доме).

Если собственники помещений многоквартирного дома в течение предусмотренного срока не выбрали способ управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано, согласно п.4 ст.161 ЖК РФ органы исполнительной власти проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по процедуре, определенной Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 30.

Более подробно рассмотрим каждый из трех способов управления МКД в отдельности.

Непосредственное управление. Выбор такого способа управления многоквартирным жилым домом как непосредственное управление говорит о том, что собственники готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и без создания ТСЖ. Собственники берут управленческие функции на себя на добровольных и безвозмездных началах. Делая управленческую работу самостоятельно, собственники в определенной мере экономят свои деньги, которые могли бы уйти на оплату услуг профессионального управленца. Этот способ управления наиболее эффективен в домах, в которых насчитывается от 2-х до 20-ти квартир и дом находится в нормальном техническом состоянии.

В соответствии с ч. 2.1. ст. 161 ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность непосредственно перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах31.

При непосредственном управлении на общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг и распоряжением общей долевой собственностью в доме32. В противном случае, собственникам, не пришедшим к единому мнению, не удастся принять какое-либо принципиальное решение, а никакой другой орган или другое лицо этого сделать не сможет.

Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает необходимость заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг с каждым собственником помещения в многоквартирном доме отдельно. Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени, на основании которых собственники вносят плату за потребленные услуги. Основная проблема, когда собственники квартир имеют прямые договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями, заключается в том, что потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды остается без контроля и управления, а также в том, что трудно проводить единую ресурсосберегающую политику в доме. Непосредственное управление многоквартирным домом имеет ряд ограничений. На практике сложилась ситуация, когда непосредственного управления в «чистом» виде практически не существует. Если в многоквартирном доме, более двенадцати квартир, то собственники помещений в данном доме договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества могут заключать исключительно с управляющей организацией. Непосредственное управление в «большом» многоквартирном доме возможно только с участием управляющей организации.

Итак, непосредственное управление многоквартирным домом — это управленческая деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по совместной организации исполнения функции содержания (ремонта) общего имущества. В существующей действительности данный способ управления не получил широкого распространения, и в большинстве случаев, фактически многоквартирным домом «управляет» управляющая компания, заключив с собственниками договор на обслуживание, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества. Это снимает с управляющей организации большую часть ответственности по действующему законодательству, так как при непосредственном управлении вся ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества ложится на плечи собственников помещений, хотя при наличии заключенного договора управления в своей традиционной отвечающей требованиям закона форме, ответственность несет управляющая организация.

Еще один из способов управления — управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов33.

ст. 123.12 ГК РФ определено понятие товарищества собственников недвижимости, которое представляет собой добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами34.

Таким образом, понятие товарищества собственников недвижимости более широкое, чем товарищество собственников жилья. Однако, во всех правоотношениях по управлению многоквартирным домом должно выступать именно ТСЖ, так как это прямо предусмотрено ЖК РФ. Например, открыть специальный счет в кредитной организации может только ТСЖ, на основании решения общего собрания собственников помещений региональный оператор осуществляет перечисление денежных средств, накопленных в качестве взносов на капитальный ремонт, исключительно на специальный счет ТСЖ и др. В этом проявляются огромные противоречия законодательства, которые необходимо решить на федеральном уровне. Кроме того, после вступления в силу изменений гражданского законодательства, регистрирующие органы не осуществляют государственную регистрацию товариществ собственников жилья, и отказывают в регистрации таковых. Поэтому собственники помещений в многоквартирных домах вынуждены искать «лазейки» в законе. Одной из которых, является указание в наименовании товарищества собственников недвижимости в скобках «жилья»: Товарищество собственников недвижимости (жилья) — сокращенно ТСН (Ж).

Цели создания и деятельности этой некоммерческой организации: совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме; предоставление коммунальных услуг; обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Главным внутренним документом в ТСЖ является Устав, который принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. Устав ТСЖ должен соответствовать действующему законодательству, поэтому в него необходимо периодически вносить изменения и дополнения. Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превысить 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства, которое возникает у собственника помещения в доме после заявления о вступлении в товарищество. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества.

ТСЖ, как и любое другое юридическое лицо, имеет собственную структуру управления. От результативности работы этой структуры напрямую зависит эффективность самой организации. Согласно ст. 144 ЖК РФ, органами управления товарищества являются: общее собрание членов, являющееся высшим органом управления, и правление, руководящее текущей деятельность Товарищества, возглавляет председатель. В ТСЖ также может быть создан контрольно-ревизионный орган.

Этап реализации способа управления многоквартирным домом с помощью ТСЖ считается завершенным с момента государственной регистрации товарищества в налоговых органах.

В соответствии с законодательством РФ, при управлении многоквартирным домом ТСЖ вправе заключать договор управления многоквартирным домом с управляющими организациями, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме (члены ТСЖ) делегируют право заключения договоров на поставку различных услуг ЖКХ товариществу, а ТСЖ, в свою очередь, заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков в сфере ЖКХ и заключает с ними договоры. При этом также отсутствует управление многоквартирным домом ТСЖ в «чистом» виде, а фактически домом управляет управляющая организация. Число таких случаев достаточно велико.

По данным Государственной информационной системы жилищно- коммунального хозяйства35 в городе Великий Устюг и Великоустюгском районе Вологодской области создано 112 Товариществ собственников жилья. Однако в информационной системе ГИС ЖХК по состоянию на 1 апреля 2016 года, зарегистрировано только 17, следовательно, можно сделать вывод, что только ничтожно малый процент ТСЖ функционирует самостоятельно, остальные же либо созданы номинально, объединяя несколько многоквартирных домов (многосоставные), либо «числятся только в реестре» и не осуществляют свою деятельность, тем самым не реализуя выбранный способ управления МКД.

Таким образом, управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья — это деятельность некоммерческого объединения собственников жилья, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которая осуществляется объединением собственников помещений дома самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

И наконец, самый распространенный, перспективный, и, на наш взгляд, эффективный способ управления многоквартирным домом — управление управляющей организацией.

Управляющая организация — это, как правило, коммерческая организация, которой по решению общего собрания собственников помещений дома передаются полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Стоит помнить, что деятельность управляющих компания — это предпринимательская деятельность, нацеленная на извлечение прибыли. С недавнего времени деятельность управляющий организаций подлежит лицензированию. Для того, чтобы получить лицензию управляющая организация должна соответствовать определенным требованиям. Лицензию выдает уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, а конкретнее Жилищная инспекция области. Лицензия выдается без ограничения срока действия и действует только на территории субъекта РФ.

Наличии понятного для потребителей жилищно-коммунальных услуг договора с управляющей компанией, который защищает права и интересы собственников жилья, а также прозрачного прейскуранта цен на услуги и работы управляющей компании, помогает достичь нормальных партнерских отношений между сторонами договора УМКД. Договор управления домом — это единственный юридический документ, связывающий правами и обязанностями управляющую компанию и собственников жилья, регламентирующий взаимодействие сторон. В том случае, если выбор управляющей организации осуществлен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, то договор управления заключается на условиях, указанных в решении этого общего собрания, оформленном протоколом. Если выбор управляющей организации осуществлен органом местного самоуправления на основании конкурсного отбора, то договор управления заключается на условиях, изложенных в конкурсной документации.

При выборе управляющей организации одним из главных критериев следует признать ее стаж на рынке жилищно-коммунальных услуг, перечень и состояние жилого фонда, находящегося в управлении (обслуживании) этой организации. Важное место в деятельности управляющей компании должно быть отведено постоянному контакту с собственниками жилья (заказчиками жилищно-коммунальных услуг) и отчетности перед ними за проделанную работу36.

Потребителями услуг управляющей организации могут быть: собственники помещений в многоквартирном доме (физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, в собственности которых находится часть помещений в доме); ТСЖ,ЖК,ЖСК(объединения собственников); РФ в лице органов государственной власти, субъекты РФ в лице органов региональной власти, муниципальные образования в лице органов местного самоуправления, в собственности которых находятся все помещения в доме.

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором управления, представляет собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет о выполнении обязательств по договору управления предоставляется по форме,

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года. Если на общем собрании собственников помещений решение об установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме не принято, то размер данной платы устанавливается органом местного самоуправления. Установление размера платы за жилищные услуги — это сегодня полностью прерогатива собственников помещений в многоквартирном доме.

Нужно отметить, что каждый из способов следует рассматривать исключительно как форму управления. В связи с этим к выбору способа управления нужно относиться очень серьезно и учитывать инженерное состояние дома, процент его износа, год ввода в эксплуатацию, степень благоустройства, количество и социальный состав собственников. Только с учетом всех перечисленных обстоятельств можно принять оптимальное решение. Как показывает практика, что существующие способы управления, в различных местностях зачастую претерпевают серьезные изменения, наблюдаются отступления и нередко даже нарушение законодательства. Таким образом, в первой главе дана общая характеристика договора управления многоквартирным домом, раскрыты его основные признаки, обозначена нормативно-правовая база, а также подробно рассмотрены существующие в нашей стране способы управления многоквартирными домами, обязательным условием самого распространенного из которых является наличие заключенного договора управления МКД.

Глава 2. Правовая специфика договора управления многоквартирными домами

.1 Правовая специфика заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирными домами

Одной из особенностей договора управления многоквартирным домом является установленная законодательством процедура его заключения, которая зависит от состава субъектов на стороне заказчика. В качестве потребителей услуг управляющей организации могут выступать:

товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, созданный собственниками помещений в многоквартирном доме;

собственники помещений в многоквартирном доме (физические, юридические лица, публично-правовые образования);

застройщик.

В первом случае заключение договора управления многоквартирным домом не составляет обязанность ТСЖ. В соответствии со ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать любые договоры, в том числе и договор управления. Законодательство не относит вопрос о заключении договора УМКД к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья (ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), оставляя его на усмотрение правления (ст. 148 ЖК РФ).

В другом случае решение вопроса зависит от вида собственности на помещения в составе жилого дома. Для собственников многоквартирных домов, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем 50%, ст. 163 ЖК РФ устанавливает обязанность заключать договоры управления с управляющими организациями, избранными в результате конкурса. Управление многоквартирными домами, все помещения в которых принадлежат Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации органом, федеральным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 163 ЖК РФ).

Для всех других собственников помещений жилых домов законодатель предусмотрел два различных варианта заключения договора управления многоквартирным домом: либо путем принятия решения общим собранием, либо принятием решения органами местного самоуправления.

Основанием заключения договора является решение общего собрания собственников о выборе соответствующего способа управления и конкретной управляющей организации.

В условиях значительного количества собственников общего имущества в многоквартирном доме обеспечить решение вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом по принципу единогласия практически невозможно, так как даже обычное человеческое общение между ними является проблемой. По опыту собраний, которые проводились в г. Великий Устюг Вологодской области, можно понять, насколько невозможно реализовать идею сбора всех собственников квартир в многоквартирном доме, многие из которых в принципе не проживают в этом доме либо временно отсутствуют или просто не имеют интереса к решению вопросов управления имуществом, находящимся за пределами их квартиры, хотя дома в нашем городе не являются большим, то что говорить об областных центрах и городах федерального значения.

Если все же удается обеспечить участие в собрании по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом всех сособственников, то тут появляются разногласия между ними по вопросам повестки собрания. Интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с осуществлением права общей собственности в отношении общего имущества многоквартирного дома, могут существенно различаться. Например, одни собственники заинтересованы в устройстве тренажерного зала в подвальном помещении многоквартирного дома, другие считают, что это невозможно, потому что может привести к ограничению доступа к инженерным сетям дома, и в случае аварийной ситуации, ее локализация и устранение будут затруднительны. Другой пример: собственники помещений, находящихся в одном подъезде многоквартирного дома, заинтересованы в установке новой двери и домофонного устройства, тогда как домовладельцы из другого подъезда не имеют к этому никакого интереса и хотят установить заграждения для запрещения сквозного проезда через придомовую территорию.

В юридической литературе встречается и отрицательное отношение к указанному способу. Так, С.П. Гришаев, отмечая практическую целесообразность введения этого механизма, в то же время указывает, во- первых, на противоречие норм ЖК РФ нормам ГК РФ, во-вторых, на допустимость принятия решений большинством голосов только в ТСЖ. По его мнению, ЖК РФ не должен содержать нормы, предусматривающие навязывание воли большинства меньшинству в объединении собственников без членства, органом управления которого является общее собрание 38. Автор не согласен с данным мнением. Во-первых, правовой режим общего имущества в многоквартирном доме имеет существенные особенности по сравнению с правовым режимом общей долевой собственности на другие объекты. Эти особенности позволили ряду авторов назвать общую долевую собственность на общее имущество многоквартирного дома самостоятельной разновидностью общей долевой собственности39. В числе таких особенностей можно выделить невозможность выдела части имущества общего пользования; ограниченность правомочия распоряжения общим имуществом; невозможность распоряжения долей в общем имуществе; отсутствие у сособственников права преимущественной покупки; невозможность применения правила о предоставлении участнику права общей собственности во владение и пользование части общего имущества и др. Таким образом, многие вопросы осуществления права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме решаются иначе, нежели установлено общими положениями о долевой собственности в ГК РФ. В этой связи обоснованно и введение особого механизма устранения разногласий между сособственниками.

Во-вторых, как верно отмечает И.Б. Миронов, следует различать возможность игнорирования воли собственников, составляющих меньшинство, и нарушение прав такого меньшинства. Игнорирование воли меньшинства допустимо, поскольку лицо, приобретая квартиру и одновременно долю в общем имуществе многоквартирного дома, заранее косвенно с этим согласилось. В этом случае сособственник согласился с ограничениями, связанными со спецификой реализации правомочий в отношении общего имущества, в том числе с соответствующими ограничениями собственной воли, связанными с возможностью принятия общих решений большинством голосов40.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания41. Обязательность заключения этого договора для собственников помещений законом не установлена. ЖК РФ не содержит правовых средств понуждения к заключению договора управления многоквартирным домом в случае отказа собственника от заключения договора с управляющей организацией.

Таким образом, реализация данного способа управления многоквартирным домом полностью зависит от инициативы и согласия собственников. Отсутствие прямого законодательного решения этого вопроса может привести к тому, что выбранный способ управления окажется нереализованным.

Второй вариант заключения договора управления многоквартирным домом имеет место, когда собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или выбранный способ не реализован.

К обстоятельствам, свидетельствующим об отсутствии выбора способа управления, относятся следующие:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

К фактам, свидетельствующим об отсутствии реализации выбранного способа управления, отнесены следующие:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы,

необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При наличии указанных обстоятельств и фактов, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления по определенным Правилам42 проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс. В части 5 ст. 161 ЖК РФ и п. 91 Правил установлена процедура заключения собственниками помещений в многоквартирном доме договоров управления с управляющей организацией, выбранной органами местного самоуправления, в обязательном порядке исходя из положений ст. 445 ГК РФ.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что нормотворец склонялся к реализации идеи обязательного заключения договора, но последовательно ее не регламентирует. В одном случае собственники обязаны заключить договора УМКД, в другом — нет. По нашему мнению, должно быть единство в решении вопроса заключения договора управления многоквартирным домом, стороной которого являются собственники помещения в многоквартирном доме независимо от принявшего решение субъекта. Таким решением представляется введение обязательности заключения договора управления для собственников помещений в многоквартирном доме с момента наступления одного из рассмотренных юридических фактов.

Обязательность заключения договора потребителем услуг является исключением из общего принципа свободы договора и может быть продиктована, как и всякое иное ограничение прав, необходимостью обеспечения законных интересов других лиц (п. 2 ст. 1 ГК РФ).

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Разработка предложений по улучшению ситуации в Шекснинском муниципальном районе на основе исследования его социально-экономического положения"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-razrabotka-predlozhenij-po-uluchsheniyu-situaczii-v-sheksninskom-municzipalnom-rajone-na-osnove-issledovaniya-ego-soczialno-ekonomicheskogo-polozheniya/" \t "_blank)**

Таким образом, в данном случае решение о выборе управляющей организации принимает застройщик, тем самым подменяя собственников помещений в многоквартирном доме, которые в свою очередь должны будут на основании этого заключенного договора вносить указанной управляющей компании плату за содержание и ремонт общего имущества.

Названный конкурс проводится в силу ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, и подразумевает под собой, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Также, новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов43 определяют режим заключения договоров управления многоквартирным домом, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, который можно обозначить как обязательный для управляющей организации (п. 9, 22 — 24).

Рассматриваемый договор не является публичным, поскольку не удовлетворяет признакам, указанным в ст. 426 ГК РФ. Имеется в виду, что договор управления многоквартирным домом заключается «на условиях, указанных в решении общего собрания», которые не могут быть одинаковыми для всех обратившихся в управляющую компанию. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Некоторое время на практике вызывал вопрос о моменте заключения договора управления многоквартирным домом. Согласно одной позиции, обозначенной в юридической литературе, с момента заключения договора управления уже с одним из собственников права и обязанности по договору управления возникают у управляющей организации в полном объеме, поскольку согласно ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Соответственно у управляющей организации возникает основание и обязанность для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и другими организациями.

Это мнение подтвердило разъяснение Министерства регионального развития РФ, согласно которому управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, обязана приступить к управлению многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом44. Согласно другой позиции для возникновения прав и обязанностей по договору управления многоквартирным домом необходимо его заключение с каждым собственником45.

Обе позиции вызывали сомнения, системный анализ данных норм позволял сделать вывод, что для приобретения силы договором управления многоквартирным домом необходимо его заключение со всеми собственниками. В действительности это практически не возможно, потому что некоторые собственники не проживают в своих квартирах, другие «злостные неплательщики» сознательно уклоняются от заключения договора, третьи не имеют достаточного времени и так далее.

Эти сомнения были устранены принятием Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ46, которым ч. 1 ст. 162 ЖК РФ была дополнена предложением следующего содержания: «При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора». Исходя из смысла данной нормы, вопрос о начале действия договора управления многоквартирным домом необходимо связывать с заключением договоров на управление с собственниками помещений, обладающими 50% и более голосов от общего числа голосов.

Договор управления многоквартирным домом является срочным. По общему правилу в соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ он заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Срок действия договора в обязательном порядке устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Из общего правила о сроке договора управления многоквартирным домом сделано два исключения. Первое связано с заключением договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления. Часть 6 ст. 161 ЖК РФ и подп. 15 п. 41 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в первоначальной редакции предусматривали, что договор с победителем конкурса заключается на один год и не более чем три года.

Можно согласиться с высказанным в литературе мнением, что эффективнее был бы вариант заключения договора с победившей на открытом конкурсе управляющей организацией на максимальный срок (пять лет). Представляется, что такое решение не нарушало бы интересов собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку в соответствии с п. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания, а также служило бы экономией бюджетных средств, необходимых для проведения конкурса.

Второе исключение из правила, установленного ч. 5 ст. 162 ЖК РФ, является новеллой законодательства об управлении многоквартирными домами. В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, введенной Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ, договор управления многоквартирным домом между застройщиком и выбранной им управляющей организацией действует до момента заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления, но не более трех месяцев. Следует понимать, что в течение этих трех месяцев, либо должен быть выбран и реализован способ управления собственниками помещений во вновь выстроенном многоквартирном доме либо проведен конкурс по отбору управляющей организации. Анализ ч. 6 ст. 162 ЖК РФ позволяет сделать вывод, что законодатель не признает за сроком действия договора управления многоквартирным домом правопрекращающего значения, поскольку молчание сторон по окончании срока действия договора влечет его пролонгацию на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Следовательно, для прекращения рассматриваемого обязательства необходимо наличие юридического состава, включающего следующие элементы: истечение срока действия договора и заявление стороны (сторон) о прекращении договора47. При этом ЖК РФ не устанавливает срока предупреждения о прекращении или изменении договора, поэтому такое заявление может быть сделано вплоть до окончания срока его действия, если самим договором не предусмотрено иное.

В соответствии с ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Очевидно, что к данному договору должны применяться общие правила об изменении и расторжении договора (гл. 29 ГК РФ).

Основания расторжения (изменения) договора различаются в зависимости от применяемого способа расторжения (изменения) договора. В соответствии с ГК РФ изменение и расторжение договора возможно как по соглашению сторон (п. 1 ст. 450), так и по требованию одной из сторон (п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 451). По нашему мнению, наиболее оптимальным способом изменения и расторжения договора с точки зрения охраны интересов сторон является соглашение о его изменении или расторжении. При этом основания применения данного способа расторжения или изменения договора имеют правовое значение лишь для определения правовых последствий расторжения или изменения договора, но не для оценки законности соглашения сторон48.

Самым распространенным и часто встречающимся изменением, вносимым в договор управления многоквартирным домом, касается условия о цене, т.е. размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. От указанного случая следует отличать изменение платы за коммунальные услуги. Поскольку размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, то изменение соответствующих тарифов влечет изменение размера платы, однако не влечет изменения договоров управления многоквартирным домом.

Второй способ расторжения (изменения) договора заключается в том, что договор расторгается (изменяется) судом по требованию одной из сторон. При применении данного способа расторжения или изменения договора, решающее значение как для оценки законности расторжения (изменения) договора, так и для определения последствий приобретает ответ на вопрос, имелись ли предусмотренные законом или договором основания для расторжения или изменения договора49. В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут только:

при существенном нарушении договора другой стороной;

в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Понятие существенности нарушения является оценочным. В юридической литературе в качестве существенных нарушений договора управления многоквартирным домом рассматриваются следующие: неоплата вознаграждения управляющей организации; систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств; непредставление управляющей организацией отчета о выполнении договора управления; причинение вреда вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома50.

Порядок расторжения (изменения) договора различается в зависимости от применяемого способа расторжения или изменения договора. Поскольку соглашение об изменении или расторжении договора выступает в качестве «согласованного волевого действия (согласованного волеизъявления), т.е. в качестве сделки», оно должно отвечать всем требованиям, предъявляемым к совершению сделок и их действительности, в том числе требованиям о форме51. Согласно ч. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Поскольку законом для договора управления многоквартирным домом предусмотрена простая письменная форма, то соглашение об изменении или расторжении договора должно быть облечено в письменную форму.

Особенностью договора управления многоквартирным домом является наделение собственников помещений правом на односторонний отказ от исполнения договора. Часть 8.1 ст. 162 ЖК РФ предусматривает право собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Второе основание одностороннего отказа собственников помещений в многоквартирном доме от договора управления связывается с неисполнением управляющей организацией условий договора (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ)

При расторжении (изменении) договора по требованию одной из сторон предъявлению иска в суд должна предшествовать процедура досудебного урегулирования (абз. 1 п. 2 ст. 451, п. 2 ст. 452 ГК РФ).

Министерство регионального развития РФ52 уточняет последствия расторжения договора управления многоквартирным домом на основании п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ: если у сторон расторгаемого договора управления осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки. Например, частью собственников помещений должен быть погашен долг по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.

Хочется отметить еще одну особенность. Поскольку договор управления многоквартирным домом в силу ч. 1 ст. 162 ЖК РФ заключается с каждым собственником помещения в многоквартирном доме и его условия должны быть одинаковыми для всех собственников (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ), то изменению или расторжению подлежат все заключенные договоры.

Такова специфика порядка заключения, изменения и прекращения договора управления МКД, которая имеет ряд особенностей, присущих исключительно рассматриваемому договору.

.2 Правовая специфика содержания договора управления многоквартирными домами

Содержание договора управления многоквартирным домом составляют права и обязанности сторон, а также их ответственность. ЖК РФ регламентирует их весьма скудно, и отношения сторон в большей степени регулируются постановлениями Правительства РФ и иными правовыми актами, а также самими договорами. Итак, рассмотрим основные обязанности сторон договора управления МКД.

Главной обязанностью управляющей организации является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). Совершение таких действий должно отвечать требованиям, установленным законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей и др., а также договором управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, составляющих предмет договора, если иное не предусмотрено договором. Однако Правительством РФ установлен Минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме53, конкретный список которых и периодичность их выполнения должны быть четко отражены в договоре управления МКД и строго соблюдаться сторонами, прежде всего управляющей компанией. Поскольку в ст. 162 ЖК РФ не закреплен принцип личного исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, управляющая организация вправе по своему усмотрению привлекать для этого третьих лиц, в том числе заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (обслуживающие организации), на предоставление коммунальных услуг (ресурсоснабжающие организации), на прием платежей от собственников помещений и нанимателей и другие.

Иногда это право управляющей организации выглядит все таки как обязанность. Так, в отношении обслуживания газового оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, по действующему законодательству деятельность по содержанию и ремонту такого оборудования вправе осуществлять только специализированные газораспределительные организации, допущенные в установленном законодательством порядке к осуществлению деятельности по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования54 и имеющие аварийно-диспетчерскую службу либо заключившие договор об оказании услуг аварийно-диспетчерской службы55.

Управляющая организация обязана предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальные услуги, исходя из степени благоустройства многоквартирного дома. Выполнение данной функции невыгодно управляющей организации: во-первых, оплачивая поставляемые ресурсоснабжающей организацией ресурсы в полном объеме, сама она сталкивается с неплатежами собственников и иных пользователей помещений, во-вторых, все претензии, связанные с ненадлежащим качеством поставляемых коммунальных ресурсов, потребители предъявляют именно к управляющей организации. Поэтому на практике нередки случаи, когда управляющие организации не включают в договор управления многоквартирным домом обязанность, связанную с предоставлением коммунальных услуг. Такой подход не соответствует действующему законодательству. Подпункт «а» п. 9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов56 категорично указывает, что управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг. Управляющей организацией должно быть обеспечено бесперебойное предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю. В рамках осуществления иной деятельности, направленной на осуществление целей управления многоквартирным домом, управляющая организация несет обязанность по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставлению платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором, а также сбору указанных платежей с собственников помещений в многоквартирном доме и с нанимателей жилых помещений по до говору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, включая их судебное взыскание (ч. 2, 4, 7 ст. 155 ЖК РФ).

Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Перечень технической документации определен Правилами содержания общего имущества57. Данная документация является для управляющей организации необходимым, а в некоторых случаях и единственным источником сведений о составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Так, согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме58.

При выборе способа управления в виде управления управляющей организацией впервые, то есть взамен ранее выбранного другого способа, законодатель прямо не закрепил обязанность по передаче технической документации за соответствующими субъектами управления. Обнаруженный пробел нуждается в восполнении посредством определения в нормах о договоре управления многоквартирным домом лиц, обязанных представить управляющей организации техническую документацию.

Еще одной важной обязанностью управляющей организации является раскрытие информации по Стандарту, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731. Все более растет негативное отношение к деятельности управляющих организацией, что ежедневно активно пропагандируется средствами массовой информации по телевидению, радио, в сети Интернет. И в след за этим, законодатели по несколько раз в год издают все новые требования к раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными дома (в том числе и товариществами собственников жилья).

Под раскрытием информации понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

Согласно п. 3 Стандарта раскрытия информации управляющая организация обязаны раскрывать определенный перечень информации59.

Ранее управляющие организации самостоятельно определяли формы раскрытия информации, наполняя их необходимым содержанием. С мая 2015 года Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22.12.2014 г. № 882/пр, утверждены формы раскрытия информации, что приводит к единообразию предоставления информации всеми управляющими организациями и ТСЖ.

Управляющие организации обязаны размещать необходимую информацию на официально утвержденном сайте в сети Интернет — Реформа ЖКХ, на сайте управляющей организации, на стендах в помещениях офиса управляющей организации, а с недавнего времени еще и размещать в системе, называемой ГИС ЖКХ.

В стандарт раскрытия информации входит также предоставление информации по письменному запросу потребителей, в том числе поступившему в электронной форме, в течение 10 рабочих дней. Все изменения информации о деятельности управляющей организации подлежат обновлению на указанных сайтах в течение 7 дней.

С 01 июля 2016 года, помимо информации, предусмотренной Стандартом раскрытия информации, планируется введение в обязанности управляющей организации размещения в систему ГИС ЖКХ все заявлений, обращений, претензий граждан, поступивших решений общих собраний, ответов на обращения, платежных документов и других документов, относящихся к деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, что позволит контрольным и надзорным органам, таким как Жилищная инспекция, проверять деятельность управляющих организаций дистанционно, не выходя из своего кабинета.

февраля 2016 года вступил в силу новый Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме», согласно которого с нынешнего года будет составляться акт приемки оказанных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, который будет подписываться от имени собственников — председателем совета многоквартирного, и в случае не подписания которого выполненные работы (оказанные услуги) оплате не подлежат.

Все это преследует целью организовать прозрачность деятельности управляющих организаций, но управляющим компаниям для того, чтобы успевать размещать, обновлять и представлять необходимую информацию, в скором времени, придется увеличивать штат сотрудников, а также, чтобы избежать огромных штрафов и рисков лишения лицензии, что, скорее всего, отразится на тарифах на содержание и ремонт общего имущества.

Оплата выполненных работ и оказанных услуг, в том числе коммунальных услуг, является основной обязанностью контрагента организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, жилищного кооператива, товарищества собственников жилья). Согласно ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. На практике стороны договора управления многоквартирным домом нередко используют возможность установления иного срока внесения платы. В силу ч. 10 ст. 155 ЖК РФ, в случае несвоевременного внесения или внесения не полном объеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Следует обратить внимание, что с 01 января 2016 года размер пеней увеличен, причиной такого увеличения послужили возрастающие неплатежи собственников (нанимателей) жилых помещений и растущие задолженности управляющий организацией перед ресурсоснабжающими организациями.

Расчет платы за коммунальные услуги производится по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций исходя из нормативов потребления или из показаний общедомовых и поквартирных приборов учета. Наличие последних возлагает на собственников помещений дополнительные обязанности, связанные с использованием названных приборов в целях учета коммунальных ресурсов, обеспечением сохранности пломб на них и допуска в занимаемое помещение в согласованное время представителей исполнителя для снятия показаний (подп. «в», «г», «ж» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов60).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Следующей обязанностью потребителя (собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц) является информирование исполнителя о следующих обстоятельствах: обнаруженных неисправностях (авариях) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета (немедленно); пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, об иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов (немедленно); изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты (не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений).

Собственник помещения обязан допускать в заранее согласованное время с исполнителем в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий — в любое время.

Ст. 162 ЖК РФ, посвященная правовому регулированию договора управления многоквартирным домом, не раскрывает вопрос об ответственности его сторон. Поскольку под договорной ответственностью принято понимать «санкцию за нарушение договорного обязательства», то правовое регулирование вопросов ответственности находится в прямой зависимости от отраслевой принадлежности конкретного обязательства61. Гражданско-правовая природа договора УМКД, предопределяет применение к вопросам ответственности его сторон норм гражданского права. Таким образом, общие положения об основании, условиях и размере ответственности за нарушения гражданско-правовых обязательств распространяют свое действие и на правоотношения, вытекающие из договора управления.

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Принципы квалификации оценочных суждений при производстве судебных лингвистических экспертиз по делам о защите чести, достоинства граждан и деловой репутации юридических лиц"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-princzipy-kvalifikaczii-oczenochnyh-suzhdenij-pri-proizvodstve-sudebnyh-lingvisticheskih-ekspertiz-po-delam-o-zashhite-chesti-dostoinstva-grazhdan-i-delovoj-reputaczii-yurid/" \t "_blank)**

Стоит обратить внимание, что если одной из сторон по договору УМКД является физическое лицо (гражданин), заказывающий услуги всегда для личных (семейных) нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, то ответственность управляющей организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по договору управления МКД, и иных нормативных актов, возникает в силу закона РФ «О защите прав потребителей». Как следует из текста Закона «О защите прав потребителей», он регулирует отношения между потребителем- гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных (бытовых) нужд, не связанных с извлечением прибыли, с одной стороны, и организацией (индивидуальным предпринимателем), производящей товары для реализации потребителям (изготовителем), реализующей товары потребителям по договору купли- продажи (продавцом), выполняющей работы и оказывающей услуги потребителям по возмездному договору (исполнителем), с другой стороны62.

Таковы права, обязанности и ответственность сторон по договору управления многоквартирным домом, их правовая специфика, а также существенные условия рассматриваемого договора.

2.3 Обзор судебной практики по договору управления многоквартирными домами

Одним из важных моментов, касающихся деятельности по управлению многоквартирными домами является судебная практика по заключенному договору управления МКД. В связи с тем, что многие правоотношения в сфере заключения, исполнения, расторжения договора управления многоквартирным домом не достаточно урегулированы жилищным законодательством, встает необходимость обобщить судебную практику и в дальнейшем избежать ошибок в толковании тех или иных норм.

В судах общей юрисдикции в последнее время в большом количестве рассматриваются иски собственников помещений в многоквартирном доме о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений. В силу ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику63.

Так, в городе Великий Устюг Вологодской области собственники нежилого помещения многоквартирного дома (ИП М. и ООО «Э.») обратились в Великоустюгский районный суд с иском о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений о расторжении договора управления многоквартирным домом с одной управляющей организацией и заключении договора управления МКД с другой управляющей организацией. Суд, рассмотрев данное исковое заявление, отказал одному из собственников нежилого помещения в удовлетворении искового заявления, так как тот обратился в суд по истечение шести месяцев с момента, когда узнал о его нарушенном праве. (Решение Великоустюгского районного суда от 06.12.2013 года по делу № 2- 859/2013). В любом случае, собрание нельзя признать правомочным, если отсутствует кворум, необходимый для принятия решения.

Также в судах общей юрисдикции зачастую рассматриваются иски собственников жилых помещений к управляющей организации о взыскании денежных средств, собранных и неизрасходованных за период управления многоквартирным домом. Так, Мировым судьей Вологодской области по судебному участку № 26 были рассмотрены исковые заявления к управляющей организации, с которой собственниками были расторгнуты договоры управления в связи с выбором другого способа управления многоквартирным домом. Управляющая организация добровольно отказалась выдавать оставшиеся денежные средства, обосновывая это наличием задолженности собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг. Суд исковые требования удовлетворил и дополнительно взыскал с управляющей организации штраф по Закону РФ «О защите прав потребителей» (Решение Мирового судьи Вологодской области по судебному участку № 26 от 18.01.2016 года по делу № 2-9/16).

Кроме того, нередки судебные разбирательства, касающиеся заключения договора управления. Ст. 162 ЖК РФ четко не установлена обязанность собственников помещений заключить договор управления с управляющей организацией, выбранной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это подтверждается судебной практикой. Так, ФАС Северо-Западного округа, рассматривая кассационную жалобу на решение суда первой инстанции по иску ООО «Ж.» к ООО «Торговый дом «Б.» о понуждении к заключению договора управления многоквартирным домом, установил, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, в котором расположено нежилое помещение, принадлежащее ответчику, приняты решения: утвердить компанию в качестве управляющей организации дома и проект договора, подлежащего заключению собственниками помещений дома с компанией. Ответчик подписать проект договора отказался. Оставляя кассационную жалобу без удовлетворения, суд указал: «В статье 161 ЖК РФ не установлена обязанность собственника помещения в жилом доме заключать договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией, за исключением случая, когда управляющая организация домом выбрана по результатам открытого конкурса, объявленного органом местногосамоуправления»64.Аналогичнойпозициипридерживаютсяи другие суды65.

Заключение договора управления многоквартирным домом обязательно для управляющей организации. Для владельца помещения в многоквартирном доме такая обязанность возникает только в случаях, прямо предусмотренных законом.

Так, управляющая компания обратился в суд с иском к муниципальному бюджетному дошкольному образовательному учреждению об обязании заключить договор управления многоквартирным домом в силу взятых на себя обязательств по содержанию имущества, переданного учреждению в оперативное управление собственником в 2009 году. Суд отказал в удовлетворении исковых требований, указав следующее. Положения статьи 445 ГК РФ относительно обязанности сторон заключить договор применимы не только к отношениям, возникшим из публичных договоров (статья 426 ГК РФ), но и к другим случаям, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством. Суд также отметил, что наличие у истца договоров управления, подписанных с прочими собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, не является достаточным основанием для понуждения ответчика к заключению аналогичного договора (Решение Арбитражного суда Вологодской области от 21.03.2012 года по делу № А13- 17333/2011).

Судебной практикой однозначно сделан вывод о том, что «прямые расчеты» (о них шла речь в § 3 гл. 1 настоящей работы) возможны только при непосредственном способе управления МКД66.

Нередки случаи отказа управляющей организацией в передаче технической документации на МКД. В этом случае, Арбитражный суд Вологодской области сделал следующий вывод (Решение Арбитражного суда Вологодской области от 02.04.2015 г. по делу № А13-650/2015). Ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления своим домом. Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. В соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы67.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, определен разделом 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416.Состав технической документации предусмотрен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491.Однако,состав подлежащей передаче технической документации ограничивается документами, находящимися в распоряжении управляющей компании. Так, ФАС Волго-Вятского округа, рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу установил следующее. ТСЖ «Ч.» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «Д.» об обязании передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом № 7 по улице Ч. в Нижнем Новгороде. В обоснование своих требований истец ссылался на ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, устанавливающую данную обязанность, п. 24, 26 Правил содержания общего имущества, определяющие состав технической документации на многоквартирный дом, а также на перечень технической документации, утвержденный общим собранием собственников жилья. Решением от 23 сентября 2008 г. суд обязал ОАО «Д.» передать ТСЖ часть технической документации, истребованной истцом. В удовлетворении требований в отношении другой документации было отказано, поскольку суд установил, что она не передавалась ответчику от организации, осуществлявшей управление домом ранее, и в период осуществления деятельности по управлению домом ответчиком не восстанавливалась. Федеральный арбитражный суд счел доводы нижестоящей судебной инстанции обоснованными и оставил кассационную жалобу без удовлетворения. Высший Арбитражный Суд РФ отказал в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора, указав, что оснований для обязания ответчика восстановить отсутствующую документацию у суда не имелось68.

Судебно-арбитражной практикой урегулирован вопрос об одностороннем отказа от исполнения договора управления МКД. Основанием одностороннего отказа собственников помещений от договора управления многоквартирным домом в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ является неисполнение условий договора управляющей организацией, выразившееся в неисполнении или ненадлежащем исполнении возложенных на нее обязанностей. Каких-либо дополнительных критериев оценки нарушения обязательств со стороны управляющей организации как основания для одностороннего отказа от договора (существенность, грубость, систематичность) закон не устанавливает. Практику включения их в тексты договоров с собственниками жилых помещений следует признать незаконной, а соответствующие условия договоров — недействительными в силу ч. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей»69.

Арбитражные суды загружены рассмотрением исков о взыскании задолженности с собственников нежилых помещений в составе многоквартирного дома. И по результатам данных рассмотрений сложилась такая практика, что несение собственником нежилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме, самостоятельных расходов по содержанию своего имущества не освобождают его как сособственника от обязанности нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома. Ссылаясь на нормы статей 249 ГК РФ, 39, 158 ЖК РФ, суды удовлетворяют исковые требования (например, Решение Арбитражного суда Вологодской области от 15.01.2016 г. по делу № А13- 12870/2015). Данной позиции придерживается апелляционная и кассационная инстанции. Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации поддержала позицию, отказав в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора (дело № А13-9786/2010).

Таким выглядит краткий обзор судебной практики по договору управления многоквартирным домом, сформированный по мнению автора, которая на самом деле очень обширна и разностороння и возникает практически во всех общественных отношениях по рассматриваемому договору. Таким образом, во второй главе настоящей работы подробно изучены правовые особенности заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом, приведены его существенные условия, содержание, включающее права и обязанности, ответственность сторон, и обобщена судебная практика.

Заключение

Изучив правовую специфику договора управления многоквартирными домами, и выполнив задачи настоящей выпускной квалификационной работы, можно сделать следующие выводы.

Договор управления многоквартирным домом — это самостоятельный вид договора, относящийся к типу договоров об оказании услуг. При этом для него характерно отсутствие исчерпывающего перечня составляющих предмет этой деятельности, что оставляет свободу действий. Договор управления многоквартирным домом, вопреки распространенному мнению, не является публичным, поскольку не отвечает основным признакам, закрепленным в ст. 426 ГК РФ.

Особенностью договора управления многоквартирным домом является обязательность его заключения, возникающая для управляющей организации, и для собственников помещений в многоквартирном доме, но только в случае, когда выбор компании, управляющей многоквартирным домом осуществляет орган местного самоуправления посредством проведения открытого конкурса. В связи с этим является необходимостью закрепление в законе обязательного порядка заключения договора управления для собственников помещений в многоквартирном доме независимо от формы собственности и способа принятия решения о выборе способа управления и конкретной управляющей организации.

По характеру осуществляемой деятельности в качестве управляющего многоквартирным домом могут выступать индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий. Использование для обозначения стороны исполнителя понятия «организация» является неудачным, поскольку общепринятое значение данного термина исключает индивидуальных предпринимателей.

Заказчик как сторона в договоре управления многоквартирным домом может быть представлен собственниками помещений в многоквартирном доме, застройщиком или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо иным специализированным потребительским кооперативом.

Объектом управления по договору управления многоквартирным домом является общее имущество многоквартирного дома.

Плата заказчика исполнителю по договору управления многоквартирным домом состоит из нескольких элементов, которые имеют различную природу. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома представляет собой возмещение издержек управляющему многоквартирным домом. Плата за услуги по управлению включает в себя именно оплату тех услуг, которые выполняются в рамках управления домом, что никоим образом не может отождествляться с выплатой вознаграждения управляющей организации, которая указанное вознаграждение расходует на цели по своему усмотрению. Плата за коммунальные услуги не входит в состав цены договора управления многоквартирным домом.

Ценность настоящей работы заключается в том, что в процессе проведения исследования выявлены основные проблемы договора управления многоквартирным домом. По мнению автора, необходимо совершенствовать положения Жилищного кодекса РФ, внеся следующие изменения.

Законодательно закрепить термин «управление многоквартирным домом» и определить, что входит в его содержание. Заключение договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений признать обязательным. Договор управления многоквартирным домом может быть заключен в письменной форме между управляющей организацией и одним собственником, уполномоченным решением общего собрания.

Предоставить лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещений по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе проводить и принимать участие в общих собраниях собственников, а также принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, если они обладаютнеменеечем2/3помещенийвмногоквартирномдоме.

Законодательно регламентировать, что в том числе и ТСЖ, ЖСК и иной кооператив в случае прекращения управления многоквартирным домом за 30 дней до этого должны передать техническую документацию на дом новой управляющей организации, товариществу или кооперативу либо уполномоченному собственнику при непосредственном способе управления. Кроме того, при смене способа управления многоквартирным домом, прекращении, расторжении договора управления управляющая организация, получившая от собственников плату за содержание общего имущества и не исполнившая свои обязательства, должна передать неизрасходованные денежные средства новой управляющей компании или товариществу собственников жилья.

Посредством внесения указанных законодательных изменений будет достигаться высокий уровень эффективности управления многоквартирными домами путем заключения договора управления МКД, открытость деятельности управляющих организаций.

Список использованных источников

Нормативные правовые акты и официальные документы

.Конституция Российской Федерации (ред. от 22.07.2014 г.). // Собрание законодательства Российской Федерации № 9. — 2014. — 3 марта. — С. 851

.Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 31.01.2016 г.). // Собрание законодательства Российской Федерации № 32.- 1994. — 5 декабря. — С. 3301

.Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ. (ред. от 31.01.2016 г.). // Собрание законодательства Российской Федерации № 1 (ч.I). — 2005. — 3 января. — С.15

.О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. // Собрание законодательства Российской Федерации № 1 (ч.I). — 2005. — 3 января.- С. 15

.О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2011 — 6 июня.- № 23. — С. 3263.

.Об отходах производства и потребления: федер. закон от 24.06.1998 № 89- ФЗ. // Собрание законодательства Российской Федерации № 26. — 1998. — 29 июня. — С.3009

.О защите прав потребителей: закон РФ от 07.08.1992 № 2300-1 (ред. от 31.01.2016) — Москва: Эксмо, — 2016. — 48с.

.О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами 416: постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 491 // Собрание законодательства Российской Федерации № 21.- 2013. — 27 мая. — С. 2652

.О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11.01.2000 №

.28. // Собрание законодательства Российской Федерации № 3. -2000. — 11 января. — С. 278.

.О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 29.08.2005 № 541. // Собрание законодательства Российской Федерации № 36. — 2005. — 5 сентября.- С. 3706.

.Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого 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. // Собрание законодательства РФ № 34. — 2006. — 13 августа. — С. 3680.

.О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 // Собрание законодательства РФ №7.- 2016 г. — 13 февраля — С. 786.

.Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: приказ Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru. — 2015.- 14 мая. -№ 0001201505140012.

.О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»): постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354// Собрании законодательства Российской Федерации № 22. — 2011.- 30 мая — С. 3168.

.Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными

.домами: постановление Правительства РФ от 23.0.2010 № 731 // Собрании законодательства Российской Федерации № 40. -2010 г. — 4 октября. — С. 5064.

.Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан: постановление Правительства РФ от 21.12.2008 № 549 // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2008.- № 30 (ч. 2).

.О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом: письмо Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 № 14314-РМ/07 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. — 2008.- № 4 (ч. II).

.Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации: письмо Министерства регионального развития РФ от 17.05.2013 № 86 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. — 2013.- № 6 (ч. 2).

.Порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации: приказ Министерства регионального развития РФ от 26.06.2009 № 239 // Российская газета. — 2009. — № 17.. Учебники, монографии, статьи, диссертации

.Филимонов, С.Л. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко // Москва: Проспект -2010.

.Батова, О.В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права / О.В. Батова // Юрист. — 2012. — № 3.

.Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/В.Н. Литовкин // Москва: Эксмо — 2010.

.Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников //Москва: Проспект.- 2013.

.Хаскельберг, Б.Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.В. Хаскельберг, В.В. Ровный // Томск — 2003.

.Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/В.Н. Литовкин // М. — 2010.

.Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: учеб. пособие / Л.Ю. Грудцына// М. — 2009.

.Рыжов, А.Б. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом / А.Б. Рыжов // Жилищное право. — 2013. — № 6.

.Фаршатов, И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / И.А. Фаршатов // Москва: Проспект — 2013.

.Витрянский, В.В.Гражданское право: В 4 т. Т. 3 / В.В. Витрянский // М. — 2008.

.Огородов, Д.В. Смешанные договоры в частном праве: отдельные вопросы теории и практики / Д.В. Огородов, М.Ю. Челышев // Законодательство и экономика. — 2005. — № 10.

.Гордеев, Д.П. Правовая природа жилищно-коммунальных услуг / Д.П. Гордеев // 2013. — № 4.

.Ермаков, В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) / В.С. Ермаков

.// Жилищное право. — 2009. — № 12.

.Основы менеджмента: Учеб. для вузов // Под ред. Д.Д. Вачугова. — Курск. — 2012.

.Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирными домами: дис. канд. юрид. наук. / Л.А. Юрьева. — Кемерово, 2007.

.Михайлов, В.К. Проблемы управления многоквартирными домами. / В.К. Михайлов // Московский адвокатский центр. — 2014. — №3.

.Рузанова, В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций. / В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2015. — №4.

.Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. / И.В. Маркова // Самара: Деловой двор. — 2015.

.Фогель, В.А. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. / В.А. Фогель // Юрист. — 2012. — № 17.

.Гришаев, С.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество / С.П. Гришаев // Жилищное право.

.- 2014. — № 11.

.Сидоренко, А.Д., Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / А.Д. Сидоренко, Е.П. Чефранова // Жилищное право. — 2013.- № 4.

.Миронов, И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом / И.Б. Миронова // Семейное и жилищное право. — 2015.- № 4.

.Стрижак, Н.М. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (постатейный) // Жилищное право. — 2010. — № 8.

.Лушкин, С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. / С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей // Москва: Юстицинформ, — 2014. — № 86.

.Брагинский, М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский // Москва: Проспект — 2011.

.Кабалкин, А.А. Изменение и расторжение договора. / А.А. Кабалкин // Российская юстиция. — 2006. — № 10.

.45. Чистяков, К.Е. Изменение и расторжение гражданско-правового договора: дис. канд. юрид. наук./ К.Е. Чистяков // Томск. — 2011.

.Гражданское право: учебник для вузов в 3 т. / под ред. Н.Д. Егорова, И.В. Елисеева. — М. — 2013. — Т. 1.. Юридическая практика

.Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.06.2007 г. по делу № А56-36199/2006 // КонсультантПлюс: справ.- правовая система.

.Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.07.2007 г. № А10-5470/06-04АП-1096/07-Ф02-4044/07 по делу № А10-5470/06; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.06.2007 г. по делу № А38- 3865-16/320-2006(16/15-2007) // КонсультантПлюс: справ.- правовая система.

.Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 г., утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 07.03.2013 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2013. — № 8. // КонсультантПлюс: справ. — правовая система.

.Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.12.2008 г. по делу № А43-10482/2008-34-266; Определение ВАС РФ от 22.04.2009 г. № ВАС- 4500/09 по делу N А43-10482/2008-34-266 // КонсультантПлюс: справ. — правовая система.

.Постановление ФАС Уральского округа от 08.04. 2008 г. № Ф09-2228/08- С6 по делу № А71-5668/2007 // КонсультантПлюс: справ. — правовая система.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |