

*Балаганская Ирина Владимировна  
студентка  
факультет электронного обучения,  
направление юриспруденция  
Московский финансово-промышленный Университет «Синергия»,  
Россия, г. Магадан  
e-mail: anna-q@mail.ru*

*Научный руководитель: Михайлов М.В., кандидат юридических наук,  
доцент, декан юридического факультета  
Московский финансово-промышленный Университет «Синергия»,  
Россия, г. Москва*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

***Аннотация:** Данная статья посвящена исследованию договора управления многоквартирным домом. В статье дается правовой анализ договора управления многоквартирным домом, уделяется внимание правовой природе и основным условиям договора управления многоквартирным домом, а также рассматриваются актуальные проблемы договора управления многоквартирным домом.*

***Ключевые слова:** договор, договор управления, имущество, управляющая организация, многоквартирный дом.*

*Balaganskaya Irina Vladimirovna  
student of the faculty of e-learning  
Moscow financial and industrial University «Synergy»,  
Russia, Magadan*

*Scientific adviser: Mikhailov M.V.,  
candidate of legal sciences,  
associate professor, dean of the faculty of law  
Moscow financial and industrial University «Synergy»,  
Russia, Moscow*

## **ACTUAL PROBLEMS OF THE MANAGEMENT CONTRACT OF THE APARTMENT BUILDING**

***Abstract:** This article is devoted to the study of the management contract of an apartment building. The article provides a legal analysis of the apartment building management contract, pays attention to the legal nature and main conditions of the*

*apartment building management contract, and also discusses the current problems of the apartment building management contract.*

**Key words:** contract, management agreement, property, management organization, apartment building.

Современная сфера управления квартирами имеет свои направления и тенденции. На данном этапе разработки жилищного закона акцент делается на развитие самоуправления и саморегулирования собственниками жилых помещений многоквартирных домов в вопросах, связанных с ремонтом жилого дома, обслуживанием общего имущества, заключением договоров на поставку ресурсов, ремонтом и обслуживанием, выбором метода развития, т.е. постепенной передачей функций от органов местного самоуправления к собственникам и их объединениям. Развитию данной тенденции способствовал институт приватизации, а также опыт зарубежных стран, согласно которому преобладание диспозитивности договорных отношений способствует развитию конкуренции на рынке жилищных и коммунальных услуг.

Договор управления многоквартирным домом является базовым документом. Он регулирует права и обязанности сторон. В рамках договора управления собственники помещений в многоквартирном доме являются заказчиками услуг, а управляющая организация является исполнителем этих услуг [2].

Цели договора управления разные, так как у каждого дома есть свои индивидуальные особенности, у всех коллективов собственников есть разные потребности, разное желание заказывать перечень услуг.

Договор управления многоквартирным домом принимается и утверждается на собрании собственников жилья. Проект договора управления согласовывается собственниками путём принятия решения на общем собрании. То есть собственники голосуют об утверждении проекта договора управления и далее утверждённый проект договора подписывается с управляющей компанией. С этого момента договор управления считается действующим,

заключённым. Его условия являются обязательными для всех собственников в этом многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом должен содержать сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора, место исполнения, предмет и цену договора, периодичность и сроки оказания услуг по договору, ответственность сторон и др.

Договор содержит согласованный перечень предоставляемых услуг и работ, определяет их стоимость и действует также в отношении техсобственников, которые его не подписывали [4, с. 59].

Заключать и расторгать такой договор имеет право правление товарищества, Решение собрания собственников или членов ТСЖ для этого не нужно (пункт 4 статьи 148 ЖК РФ) [2].

Срок действия данного договора в жилищном законодательстве не определен, поэтому может заключаться на любой срок.

Согласно статье 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирными домами договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими данные виды работ, заключаются на основании решения, принятого на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома. Договоры на предоставление холодного и горячего водоснабжения, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление заключаются непосредственно с каждым собственником от своего имени или с доверенным лицом, выбранным общим решением собственников, с поставщиком услуг. В договоре большинство собственников выступают одной стороной, а организации, осуществляющие выполнение работ и оказание услуг – другой стороной, то есть договор является двусторонним.

По договору управления, управляющая организация обязуется собственникам помещений многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного

потребительского кооператива в определенный срок за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

В договоре управления многоквартирным домом могут быть указаны следующие обязанности управляющей организации:

- обеспечение предоставления пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- принятие мер по устранению недостатков предоставления некачественных коммунальных услуг, аварийных ситуаций;
- осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома;
- своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- осуществление регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления и так далее [5].

Согласно жилищному кодексу РФ договор управления с управляющей организацией заключается от одного года до пяти лет.

Изменение, расторжение договора управления осуществляется в порядке установленном гражданским законодательством.

Функции управления в договоре управления многоквартирным домом выступают в качестве видов услуг, которые непосредственно входят в предмет заключаемого договора. Из этого следует, что к нему может быть применена Глава 39 ГК РФ. В тексте пункта 2 статьи 779 ГК РФ необходимо закрепить договор управления многоквартирным домом в качестве объекта, к которому могут применяться норм о возмездном оказании услуг [1]. Подчеркнув гражданско-правовую природу поименованного статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации вида соглашения, прояснило бы правовое регулирование в сфере управления многоквартирным домом.

### Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2020) // СЗ РФ от 5 декабря 1994 г. № 32. ст. 3301.

2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ от 3 января 2005 г. № 1 (часть I). ст. 14.

3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 13.07.2020) // СЗ РФ от 3 января 2005 г. № 1 (часть I) ст. 40.

4. Гассуль В.А. Многоквартирный дом: стандарты управления и инфраструктура. СПб.: Питер, 2018. 240 с.

5. Левина Д.С., Левин В.В. Договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав граждан // Вопросы российского и международного права. 2019. Т. 9. № 4-1. С. 101-107.

6. Суходольский Б.А. К вопросу определения правовой природы договора управления многоквартирным домом // Модернизация российского общества и образования: новые экономические ориентиры, стратегии управления, вопросы правоприменения и подготовки кадров. Материалы XXI национальной научной конференции (с международным участием). 2020. С. 559-560.