**План**

Введение

Глава 1. Общие вопросы договора управления многоквартирным домом

Глава 2. Заключение изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом

Глава 3. Значение договора управления многоквартирным домом

Глава 4. Практический анализ договора управления многоквартирным домом

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

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 не прикосновенно. Право на жилье справедливо называют атрибутом цивилизации и цивилизованности. Действительно, сам объект этого права должен изменяться в лучшую сторону. Существование нескольких семей в одной квартире, стесненность, стесненность, низкие нормы обеспеченности жилой площадью на одного человека – эти реалии нашей жизни также не имеют никакого отношения к цивилизованному понятию «жилье».

Поэтому, как и во все времена, была и остается проблема обеспечения граждан жильем, и не простым жильем, а соответствующим современному уровню развития цивилизации. Но обеспечение населения жильем – это только полбеды, как сохранить то, что мы имеем? Полуразвалившиеся дома, прогнившие трубы, протекающие краны?!

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одним из важнейших направлений народного хозяйства. Значение данной отрасли экономики огромно, хотя бы потому, что каждый житель страны, являясь собственником или нанимателем помещений в многоквартирном доме и потребителем жилищно-коммунальных услуг, невольно становится субъектом ЖКХ.

С советских времён и до сих пор жилищно-коммунальное хозяйство является планово-убыточной отраслью экономики. В рамках плановой советской системы это было оправдано, но в современных условиях становится всё менее и менее эффективным год от года.

Однозначных путей решения этих вопросов нет. Однако, даже в современных условиях возможно создание такой государственной системы управления многоквартирными домами, которая была бы жизнеспособна и довольно эффективна в условиях рыночной экономики и превратила бы ЖКХ из планово-убыточной отрасли в прибыльную.

В 2000 г. почти завершилась демонополизация жилищно-коммунального хозяйства. Разделение функций управления жилищным фондом и его эксплуатации? В чем разница?! дало возможность развивать конкуренцию в сфере содержания и ремонта жилья и управления жилищным фондом. Создан рынок подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищного фонда.

В конце 2004г. выходит новая редакция Жилищного кодекса Российской Федерации, которая включает в себя новый раздел - Управление многоквартирным домом. Жилищный кодекс Российской Федерации – основной законодательный акт, регулирующий взаимоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Российской Федерации. Жилищный кодекс в нынешнем виде принят 29 декабря 2004 года. Новый ЖК РФ является инновационным документом, направленным на глубокое реформирование всей системы ЖКХ. Его положения вступали в силу постепенно. Полностью ЖК РФ вступил в силу 1 января 2007 года, однако из-за многочисленных проблем, связанных с применением положений кодекса на практике, в органах верховной власти РФ до сих обсуждается масса вопросов о целесообразности принятия данного кодекса и его слабой нормативно-разъяснительной силе.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, так гласит ст. 161 ЖК РФ.

Управление жилищным фондом включает в себя[[1]](#footnote-1):

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работ с нанимателями и арендаторами.

Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.[[2]](#footnote-2)

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Об одном из «рычагов», регулирующих отношения, возникающие после нашего с Вами выбора, я? говорить от имени «Я» не допускается, все мысли следует высказывать от 3-го лица! буду говорить в своей дипломной работе.

Договор управления многоквартирным домом - это сравнительно новый вид договора в жилищном праве. Жилищный кодекс РСФСР не предусматривал такого договора. К нему применяются нормы и жилищного, и гражданского законодательства. В работе я расскажу о понятии договора управления многоквартирным домом, выделю основания для его заключения, его существенные условия, изменение и его прекращение, а также на основании вышеизложенного определю плюсы и минусы данного договора.

В написании работы я использовал нормативные акты: постановления, указы и решения, действующие на территории Российской Федерации, монографии, статьи и работы юристов, комментарии к законодательству.

**Глава 1. Общие вопросы договора управления многоквартирным домом**

*Основания заключения договора управления многоквартирным домом*

Жилищный кодекс РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирных жилых домах право выбора способа управления многоквартирным жилым домом.

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 домом. При этом свое новое отражение нашли как ранее известные методики, так и новые способы.

Жилищный кодекс установил единый принцип для всех способов управления многоквартирными домами. Такое управление 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 доме.

Законодатель определил три основных способа управления многоквартирным домом. Собственники помещений вправе выбрать один из них.

Способами управления многоквартирным домом являются[[3]](#footnote-3):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

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

- управление управляющей организацией.

Решение о выборе одного из указанных способов принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Поговорим о каждом из способов управления многоквартирным домом.

Одним из наиболее перспективных и распространенных способов управления является управление многоквартирным домом специализированной управляющей организацией.

Распространение данного способа управления связано также с тем, что он несколько в иной форме существовал и ранее. Ст. 22 ЖК РСФСР устанавливала, что для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создаются жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета, действующие на основании типового положения об организациях данного вида. Так, в Москве для управления жилыми домами были созданы дирекции единого заказчика в форме государственных унитарных предприятий.

На жилищно-эксплуатационные организации возлагалась обязанность по содержанию и ремонту многоквартирных домов, заключению договоров с организациями, оказывающими коммунальные услуги. Изначально при управлении многоквартирными домами соблюдался принцип, сохраненный и в настоящее время - многоквартирный дом может управляться только одной эксплуатирующей организацией.

Однако ранее не было возможности выбора управляющей организации. Такие организации создавались централизованно. Многоквартирные дома передавались им не только в управление, а в хозяйственное ведение, на баланс.

В настоящее время привлечение управляющей организации предпочтительно, поскольку такая организация занимается управлением профессионально. Ни товарищество собственников жилья, ни специализированный кооператив, как правило, сами не в состоянии обеспечить должное обслуживание многоквартирного дома. Поэтому при избрании указанных способов управления не исключается привлечение управляющей организации.

Вместе с тем, недостатки в правовом регулировании, в частности, отсутствие в федеральном законодательстве положений, определяющих требования к управляющим организациям, сложный порядок заключения договора управления - с каждым из собственников помещений многоквартирного дома и т.д., создают сложности с применением данного способа управления на практике. К тому же нет еще достаточной информации об управляющих организациях и качестве выполняемых ими работ и предоставляемых услуг.

Выбор способа управления осуществляют собственники помещений многоквартирного дома. Отношения между управляющей организацией, избранной собственниками, основываются на договоре управления многоквартирным домом.

Принятое в установленном порядке решение о выборе управляющей организации и условиях договора управления многоквартирным домом обязательно для всех собственников помещений дома, независимо от того, участвовали они в собрании и голосовали «за» или «против» такого решения.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом порождает обязанность собственников заключить договор управления многоквартирным домом. Однако данная обязанность возникает не по отношению к управляющей организации, а в отношении других собственников. Сама управляющая организация не вправе понуждать собственников заключить с ней договор управления на условиях, утвержденных общим собранием собственников. Правило о применении к отношениям между управляющей организацией и собственниками положений ст. 445 ГК РФ установлено только для случаев, когда договор заключается по результатам открытого конкурса, организованного органом местного самоуправления (п. 5 ст. 161 ЖК РФ).

Выбор способа управления - не только право, но и обязанность собственников. При неисполнении данной обязанности установлено, что управление должно осуществляться управляющей организацией, избранной на основании конкурса, проводимого по решению органа местного самоуправления.

Необходимость в применении указанного механизма избрания управляющей организации возникает, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в частности:

- общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, необходимые при непосредственном управлении (ст. 164 ЖК РФ);

- 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 ЖК РФ.

Представляется, что основанием для проведения конкурса являются также случаи, когда собственники выбрали в качестве способа управления управление управляющей организацией, но не определили конкретную организацию, с которой желают заключить договор управления многоквартирным домом. Как следует из законодательства, выбор рассматриваемого способа управления предполагает определение решением общего собрания конкретной организации, которой собственники собираются поручить управление. Однако в настоящее время, когда собственники обладают минимальной информацией об имеющихся управляющих организациях, выбрать какую-либо иную организацию, кроме ремонтно-эксплуатационных организаций, созданных публичными образованиями, весьма затруднительно.

Поэтому, если собственники не определили конкретную организацию, это должен сделать орган местного самоуправления путем проведения открытого конкурса.

Путем проведения открытого конкурса осуществляется выбор управляющей организации и в случаях, когда многоквартирный дом находится в государственной или муниципальной собственности (ст. 163 ЖК РФ). Причем в данной ситуации выбор иного способа управления невозможен, существует лишь возможность выбора управляющей организации. Таким образом, выбор управляющей организации на конкурентной основе предусмотрен и для тех случаев, когда речь идет об управлении многоквартирными домами, находящимися в собственности публичных образований.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса в случаях, когда он должен быть проведен, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Порядок проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» .

Законодатель предоставил собственникам право в любое время изменить способ управления домом. Решение об изменении также должно быть принято на общем собрании собственников.

Выбранный способ управления жилым домом является обязательным для всех собственников помещений в нем.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано выбрать способ управления многоквартирным домом. В случае создания товарищества собственников жилья товарищество может управлять многоквартирным домом без привлечения других организаций. При этом договор управления не заключается, поскольку отношения товарищества собственников жилья с членами товарищества строятся на основании членства и договоры в данном случае не предусмотрены в силу природы названных отношений. Однако с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества, товарищество заключает договоры, поскольку между названными субъектами отсутствуют отношения членства.

Одним из способов управления многоквартирным домом является передача функций управления управляющей организации. При выборе общим собранием собственников помещений данного способа управления необходимо выбрать такую организацию.

Взаимоотношения между собственниками и управляющей организацией должны основываться на основании договора таким договором является договор управления многоквартирным домом.

Понятие договора управления многоквартирным домом.

Заключение договора управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом - еще одна разновидность договора, используемого в жилищной сфере.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Содержание и ремонт многоквартирных домов осуществляются на основании договора с управляющей организацией при обязательном соблюдении единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда независимо от формы собственности жилищного фонда за счет средств собственников помещений.

В современном законодательстве появилось новое понятие – «управляющая организация». Под управлением жилищным фондом понимается деятельность по обеспечению содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирных домов, а также предоставлению коммунальных услуг.

Договор управления является двухсторонним и возмездным договором. Управляющая организация должна получать вознаграждение за осуществление своей деятельности. В комментируемой статье предусмотрено, что в договоре указывается порядок определения цены договора. В данном случае речь идет о вознаграждении управляющей организации. Думается, что можно непосредственно указать и цену договора, а не только порядок ее определения.

Предметом данного договора является производство работ и оказание услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме.

Договор управления многоквартирным домом является самостоятельным договором, предусмотренным законом. В законе установлены существенные условия договора управления.

По поводу правовой природы данного договора высказываются различные точки зрения. Распространенной является позиция, что договор управления многоквартирным домом носит смешанный характер и содержит в себе признаки договоров возмездного оказания услуг и подряда[[4]](#footnote-4)

Однако более обоснованной представляется позиция В.Н. Симонова о том, что данный договор является самостоятельным договором . В пользу самостоятельности данного договора свидетельствует то, что он урегулирован специальными нормами жилищного законодательства.

Отнесение рассматриваемого договора к смешанным невозможно, так как смешанный договор - это договор, не предусмотренный законами или иными правовыми актами, но содержащий элементы различных договоров, предусмотренных законодательством.

Поскольку регулирование отношений по управлению многоквартирными домами отнесено к ведению жилищного законодательства, договор управления многоквартирными домами должен регламентироваться, прежде всего, жилищным законодательством. При применении положений гражданского законодательства в рассматриваемом случае следует учитывать положения ст. 8 ЖК РФ, в соответствии с которой к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом.

Договор управления многоквартирным домом должен быть оформлен в простой письменной форме. Необходимости нотариального удостоверения или иной специальной регистрации законодатель для данного договора не предусмотрел.

Договор управления многоквартирным домом нельзя признать публичным, т.к. условия управления многоквартирным домом устанавливаются общим собранием собственников с учетом специфики объекта управления и иных обстоятельств. Следовательно, в данном случае не может быть соблюдено требование о равенстве условий для всех обратившихся, предусмотренное для публичного договора (ст. 426 ГК РФ). Поэтому обязанность заключить договор должна предусматриваться особо. Основанием для отказа в заключении договора должно являться отсутствие у управляющей организации возможности заключить соответствующий договор, в частности, если у нее отсутствует техническая возможность выполнить условия, предусмотренные решением общего собрания собственников.

До рассмотрения порядка заключения договора и его условий следует обратить внимание на наименование данного договора - договор управления многоквартирным домом. Учитывая, что понятие «многоквартирный дом» включает в себя как общее имущество, так и отдельные жилые и нежилые помещения [[5]](#footnote-5), более точно следовало бы назвать данный договор договором управления общим имуществом многоквартирного дома, т.к. на управляющую организацию возлагается лишь поддержание в надлежащем состоянии объектов общей долевой собственности. Что касается отдельных помещений, то управляющая организация лишь обеспечивает их собственникам и иным пользователям предоставление коммунальных и иных услуг, предусмотренных договором, но не оказывает услуги и не осуществляет работы по содержанию и ремонту данных помещений.

Заключение договора управления многоквартирным домом предусматривается как в случае выбора управляющей организации непосредственно собственниками помещений многоквартирного дома, так и при определении управляющей организации по результатам конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления.

Процедура заключения договора управления многоквартирным домом имеет различия в зависимости от того, кем была выбрана управляющая организация, а также от того, подписывается данный договор непосредственно собственниками или же заключение договора осуществляется созданным собственниками помещений товариществом собственников жилья либо специализированным кооперативом.

Выбор управляющей организации может быть осуществлен собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании (подп. 4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ). Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ). Таким образом, для выбора способа управления и избрания конкретной управляющей организации достаточно простого большинства голосов. Не исключается при этом возможности проведения собрания в заочной форме.

Решение общего собрания о выборе управляющей организации, а также условиях, на которых собственники желают заключить договор управления, указываются в протоколе общего собрания.

Протокол составляется в письменной форме, подписывается председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

В решении общего собрания при выборе в качестве способа управления управляющей организации необходимо указать, с какой именно управляющей организацией собственники собираются заключить договор управления многоквартирным домом. Кроме того, должны определяться условия, на которых собственники собираются заключить договор с управляющей организацией. В обязательном порядке определяются условия, указанные в п. 3 ст. 162 ЖК в качестве существенных. По решению общего собрания в договор могут быть включены и иные условия.

Законодательством не устанавливается обязанности управляющих организаций заключить договор управления многоквартирным домом с любыми, обратившимися к ней собственниками. Однако для того чтобы механизм избрания управляющей организации мог быть реализован, закрепление указанной обязанности необходимо. В противном случае получается, что до принятия решения о выборе определенной управляющей организации собственникам предварительно следует выяснить, согласна ли управляющая организация на заключение договора управления соответствующим домом.

Договор управления многоквартирным домом нельзя признать публичным, т.к. условия управления многоквартирным домом устанавливаются общим собранием собственников с учетом специфики объекта управления и иных обстоятельств. Следовательно, в данном случае не может быть соблюдено требование о равенстве условий для всех обратившихся, предусмотренное для публичного договора[[6]](#footnote-6). Поэтому обязанность заключить договор должна предусматриваться особо. Основанием для отказа в заключении договора должно являться отсутствие у управляющей организации возможности заключить соответствующий договор, в частности, если у нее отсутствует техническая возможность выполнить условия, предусмотренные решением общего собрания собственников.

При установлении общим собранием условий договора управления многоквартирным домом целесообразно их предварительное согласование с управляющей организацией, в том числе в части оценки тех расходов, которые необходимы для поддержания многоквартирного дома в надлежащем состоянии. Вероятно, на практике условия будут предлагаться управляющей организацией и уточняться применительно к конкретному объекту управления.

При отсутствии практики заключения договоров управления многоквартирным домом важное значение приобретают примерные договоры, разработанные органами управления отдельных субъектов РФ.

Законодательство также прямо не устанавливает возможности собственников помещений дома предъявлять требования о понуждении кого-либо из сособственников, отказывающихся заключить договор управления, заключить соответствующий договор. Вместе с тем, поскольку решения общего собрания являются обязательными для всех собственников, а уклонение собственника от заключения договора управления затрагивает интересы других собственников, есть основания признать за ними право требовать исполнения решения общего собрания в принудительном порядке.[[7]](#footnote-7) Право требовать заключения договора следовало бы предоставить и организации, привлеченной для управления многоквартирным домом, т.к. она должна приступить к исполнению своих обязанностей не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором.

Если договор заключается по результатам конкурса по отбору управляющей организации, победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. Непредставление проекта договора организатору конкурса рассматривается как уклонение от заключения договора.

Предоставление проекта договора управления многоквартирным домом организатору конкурса позволяет проконтролировать соблюдение победителем конкурса его условий. Это важно, т.к. все существенные условия договора управления при определении управляющей организации по конкурсу устанавливаются в конкурсной документации.

Победитель конкурса также в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 ГК РФ.

Следует отметить, что Жилищный кодекс предусматривает применение ст. 445 ГК РФ в целом. Т.е. предполагается возможность направления адресатом предложения заключить договор протокола разногласий. Учитывая предусмотренный законодательством порядок определения условий договор управления многоквартирным домом, эти условия не могут быть предметом спора между собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией.

Во избежание спорных ситуаций орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Представляется, что претензии собственников по поводу условий договора должны предъявляться к лицу, организовавшему конкурс и определившему соответствующие условия в конкурсной документации.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Таким образом, заключение договора является обязательным как для управляющей организации, так и для собственников помещений. При уклонении от заключения договора со стороны собственников, управляющая организация может требовать в судебном порядке понуждения заключить договор. Следует обратить внимание, что ст. 445 ГК РФ предусматривает лишь возможность понуждения к заключению договора контрагента. Возможность предъявления в данном случае требований иными собственниками помещений многоквартирного дома сомнительна, т.к. в рассматриваемом случае обязанность заключить договор возникает не на основании решения общего собрания, а следует из законодательства, предусматривающего понуждение к заключению договора в этих случаях только со стороны контрагента.

По общему правилу договор управления многоквартирным домом заключается с каждым из собственников на одинаковых условиях. При этом договор оформляется в письменной форме в виде единого документа.

Заключение договора с каждым из сособственников представляется не вполне оправданным. Поскольку договор заключается с одной управляющей организацией, на одинаковых условиях для всех собственников, представляется допустимым закрепление в законодательстве возможности заключения одного договора собственников с управляющей организацией. Для этого было бы достаточно по решению общего собрания предоставить избранному собственниками представителю право на заключение соответствующего договора на утвержденных собранием условиях. Что касается размеров платы, вносимой каждым из сособственников, то она может быть определена и в едином договоре, т.к. она будет исчисляться по единым тарифам с учетом доли каждого из сособственников в общем имуществе.

Если собственниками создано товарищество собственников жилья или специализированный жилищный кооператив, договор управления многоквартирным домом заключается управомоченным органом товарищества собственников жилья либо специализированного жилищного кооператива. Так, согласно ст. 148 ЖК РФ заключение договора управления многоквартирным домом отнесено к компетенции правления товарищества. При этом следует отметить, что правление лишь заключает такой договор. Что касается принятия решения о привлечении управляющей организации, то оно должно осуществляться общим собранием.

Хотя Жилищный кодекс не устанавливает каких-либо требований к управляющей организации, учитывая характер деятельности такой организации, следует сделать вывод, что она должна быть создана в одной из форм, предусмотренных для коммерческих организаций.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом допускают возможность привлечения в качестве управляющей организации индивидуального предпринимателя. Правомерность расширительного толкования понятия «управляющая организация» иногда обосновывают ссылкой на п. 3 ст. 23 ГК РФ. Согласно данной норме, к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

Однако данное положение не дает достаточных оснований для расширения понятия «управляющая организация», т.к. в нем идет речь о применении норм Гражданского кодекса РФ о порядке осуществления такой деятельности, но не о том, что индивидуальный предприниматель может осуществлять все те виды деятельности, которые вправе осуществлять коммерческие организации. В том случае, если законодатель предусматривает осуществление какой-либо деятельности как юридическим лицом, так и гражданином-предпринимателем, используется понятие «лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность».

Отсутствие четкой правовой регламентации статуса управляющей организации не означает возможности расширительного толкования положений и норм жилищного законодательства.

При отсутствии лицензирования деятельности управляющих организаций целесообразно было бы установить требования к наличию в организации квалифицированных специалистов, а также требования к минимальному размеру уставного капитала такой организации. Кроме того, для обеспечения интересов собственников помещений возможно введение обязательного страхования гражданской ответственности управляющих организаций по договорам управления многоквартирным домом. При этом страховании сумма должна соотноситься со стоимостью общего имущества многоквартирного дома, а также размером средств собственников, вносимых на содержание и ремонт указанного имущества.

Договор управления многоквартирным домом является консенсуальным и считается заключенным с момента достижения соглашения в установленной форме по всем существенным условиям. С момента заключения договора начинает исчисляться срок начала исполнения управляющей организацией своих обязанностей. В соответствии Жилищным кодексом управляющая организация должна приступить к их исполнению не позднее чем через 30 дней с момента подписания договора. Следует отметить, что данное правило является диспозитивным. В договоре может предусматриваться и иной срок для начала исполнения управляющей организацией своих обязанностей.

Договор управления многоквартирным домом заключается в целях управления, т.е. для осуществления управляющей организацией комплекса юридически значимых и фактических действий, направленных на обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также оказание коммунальных услуг собственникам и иным пользователям помещений. При этом договор управления многоквартирным домом, в отличие от договора доверительного управления имуществом, не предусматривает передачи правомочий собственников управляющей организации, а также передачи управляющей организации самого имущества. Отчуждение данного имущества в целом в какой-либо форме без передачи прав на жилые и нежилые помещения в доме невозможно.

Соответственно, не требуется передачи дома на баланс управляющей организации, составление актов приема-передачи и т.д. К договору должен прилагаться лишь перечень объектов, составляющих общее имущество, надлежащую эксплуатацию которых обязана обеспечить управляющая организация. Данный перечень должен являться неотъемлемой частью договора управления.

Как указывается в письме Минрегиона РФ от 20 декабря 2006 г. № 14316-РМ/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления», законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья. Жилищным кодексом РФ предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Многоквартирный дом, в котором помещения принадлежат двум и более различным собственникам, независимо от сведений бухгалтерского учета не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких многоквартирных домах находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным.

Жилые и нежилые помещения, права государственной или муниципальной собственности на которые прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В перечне общего имущества многоквартирного дома следует отразить сведения о состоянии объектов общего имущества многоквартирного дома на момент передачи в управление. Сведения о состоянии общего имущества могут быть использованы впоследствии для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Передаче управляющей организации подлежит техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. Перечень передаваемой документации должен также прилагаться к договору управления.

Согласно ст. 162 ЖК РФ передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. Аналогичная обязанность возникает у любых лиц, которые оказывают собственникам помещений услуги по содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса.

Поскольку Жилищный кодекс не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Следует отметить, что вступление договора управления многоквартирным домом в силу и возникновение обязанностей по управлению не зависит от передачи соответствующей документации. Вместе с тем, т.к. эксплуатация многоквартирного дома без указанной документации затруднительна, управляющая организация вправе требовать от лиц, у которых находится техническая документация, ее передачи управляющей организации.

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, для домов, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

*Существенные условия договора*

Договор управления многоквартирным домом является самостоятельным договором, предусмотренным законом. В статье 162 ЖК РФ установлены существенные условия договора управления. Пункт 3 ст. 162 ЖК РФ определил существенные условия, которые должны быть обязательно указаны в договоре управления многоквартирным домом. К ним относятся:

а) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

б) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

в) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

г) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договором управления устанавливаются права и обязанности сторон. Управляющая организация обязана осуществлять содержание и ремонт многоквартирного дома, обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также предоставление собственникам коммунальных услуг. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно производить оплату содержания и ремонта помещений в многоквартирном доме, общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг.

Договор управления многоквартирным домом может содержать и иные условия, необходимые для полного урегулирования отношений сторон по осуществлению управления.

Условия договора управления многоквартирным домом должны быть едиными для всех собственников помещений в таком доме. Не допускается установление различных условий для различных собственников.

В пункте 5 данной статьи законодатель установил ограничения по срокам действия договоров управления многоквартирным домом.

Статьей установлены минимальный и максимальный сроки, на которые может быть заключен договор управления. Договор заключается на срок не менее одного года, но не более чем на пять лет. После заключения договора управления управляющая организация в срок не позднее 30 дней должна приступить к исполнению своих обязанностей по данному договору, если иной срок не установлен договором управления. Соответственно, если для управляющей организации установлен законом такой срок, то следовало бы установить в этом же законе и лицо, предоставляющее документацию управляющей организации, и срок ее предоставления. Так, например, в комментируемой статье говорится, что управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и все иные документы, а кем и в какие сроки ей предоставят эту документацию, в настоящем Кодексе не предусмотрено.

Если по истечении срока действия договора управления многоквартирным домом ни одна из сторон не заявила о прекращении его действия, то данный договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Законодатель обязал управляющую организацию приступить к выполнению своих функций не позднее чем через тридцать дней после подписания договора управления многоквартирным домом.

Больший или меньший срок может быть предусмотрен в самом договоре управления многоквартирным домом.

Перечень необходимых работ и услуг является существенным условием договора управления. Также в договор должен быть включен перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень коммунальных услуг содержится в настоящем Кодексе: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги на основании договора с организациями, и именно она несет ответственность перед собственниками помещений за предоставление коммунальных услуг, перечень которых должен включаться в договор.

В договоре также должен быть указан состав общего имущества многоквартирного дома. Однако произвести описание общего имущества многоквартирного дома в договоре практически невозможно, да собственник жилого помещения может и не знать размера и состава всего общего имущества. Думается, что в данном случае к договору должен быть приложен поэтажный план многоквартирного дома с указанием размера и состава помещений и общего имущества в многоквартирном доме либо какой-то другой технический документ. В статье имеется указание на то, кому возвращается управляющей организацией вся техническая документация, но при этом не говорится о том, кто же представит все эти документы и всю техническую документацию управляющей организации. При наличии товарищества собственников жилья или жилищного кооператива техническая документация на многоквартирный дом находится в этих организациях. Если таких организаций нет, то документации у собственников помещений может и не быть. Собственники помещений в многоквартирном доме, особенно граждане, вряд ли ее имеют. Думается, что разрешение этой проблемы могут взять на себя, например, органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Состав общего имущества многоквартирного дома должен быть указан в договоре с каждым собственником помещения. Можно представить себе объем каждого договора, заключаемого управляющей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме. Возникает законный вопрос: зачем управляющей организации такое количество описаний состава общего имущества или такое количество одинаковых документов, прилагаемых к договору?

В договоре указывается порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Если договор заключается с товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, то указываются цена договора по управлению всем многоквартирным домом и порядок ее определения. В этом случае общее собрание собственников помещений устанавливает обязательные платежи каждого собственника. В случае заключения договора управления с каждым собственником помещения в многоквартирном доме в договоре указывается размер оплаты работ и услуг пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по содержанию и ремонту этого дома и платы за коммунальные услуги, а также порядок их взимания.

Кроме этого, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок контроля за выполнением обязательств управляющей организации. Форма и способ отчета устанавливаются соглашением сторон договора управления. Один из видов контроля за выполнением обязательств указан в ч. 11 статьи. Там установлено, что управляющая организация должна предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении условий договора в срок, указанный в договоре. Если такой срок не указан в договоре управления, то управляющая организация предоставляет отчет ежегодно в течение первого квартала. При этом каждому собственнику помещения в многоквартирном доме должен быть послан такой отчет.

Если договор управления заключается с товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, то порядок контроля установить нетрудно. Другое дело, когда такой договор заключается с каждым собственником. В этом случае контроль за исполнением обязательств управляющей организацией будет делом не простым. А если каждый собственник помещения в многоквартирном доме установит свою форму и способ контроля, то управляющая организация должна будет только тем и заниматься, что отчитываться перед собственниками.

В договоре управления также должны быть отражены и условия договора, установленные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Исполнение условий договора управления, перечисленных в комментируемой статье, не вызывает затруднений в случаях, когда договор заключается между товариществом и управляющей организацией, и затруднительно для случаев заключения такого договора с каждым собственником помещения в многоквартирном доме.

Договор управления должен содержать нормы об ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей.

*Изменение и расторжение договора*

Изменение и расторжение договора управления возможны по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным нормами Гражданского кодекса РФ.

Если стороны пришли к соглашению об изменении или расторжении договора управления, то это соглашение оформляется в письменном виде. При заключении соглашения об изменении условий договора права и обязанности сторон сохраняются в измененном виде.

В случае заключения соглашения о расторжении договора управления права и обязанности сторон договора должны прекращаться с момента, установленного в соглашении, поскольку сразу невозможно прекратить управлением многоквартирным домом.

Договор управления может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора [[8]](#footnote-8).

Однако ЖК РФ предусмотрен еще один случай расторжения договора управления. В ч. 3 ст. 161 настоящего Кодекса установлено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Таким образом, если общее собрание выберет другой способ управления (например, создаст товарищество собственников жилья), то заключенный договор управления подлежит расторжению, поскольку право собственников на изменение в любое время способа управления многоквартирным домом установлено ЖК РФ.

 По окончании срока действия договора управления стороны вправе прекратить договор либо заключить его на иных условиях. Но при этом сторона, желающая изменить условия договора, должна в определенный срок до окончания действия договора управления предупредить другую сторону о заключении нового договора на иных условиях. Отказ другой стороны от заключения договора управления на иных условиях означает прекращение действия договора управления по окончании срока его действия. Если по окончании срока действия договора управления ни одна из сторон не заявит о его прекращении, то договор управления считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

В комментируемой статье не установлен срок предупреждения о прекращении договора либо об отказе стороны заключить новый договор или продлить действие уже заключенного договора. Судя по сроку, указанному в ч. 10 статьи, где установлено, что управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и все иные документы, связанные с управлением домом, можно сделать вывод, что срок предупреждения о прекращении договора должен быть более чем 30 дней. В противном случае управляющая организация не будет знать о том, продлен ли договор или нет, и соответственно она должна будет возвращать техническую документацию на многоквартирный дом собственникам помещений. Передача производится выбранной общим собранием управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу, при отсутствии названных организаций - собственнику помещения, указанному общим собранием, а если он не назван, то любому собственнику помещения в данном многоквартирном доме.

А возврат документации может означать, что управляющая организация не желает продлевать договор управления. Таким образом, без указания срока предупреждения об окончании договора управляющая организация за 30 дней до окончания срока не будет знать о желании собственников помещений продлить договор. Полагается, что этот срок в договоре необходимо прописать.

После передачи документации и прекращения срока действия договора управления права и обязанности управляющей организации по управлению данным многоквартирным домом прекращаются.

**Глава 2. Заключение изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом**

В ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления своим домом. Договор управления считается, как я раньше уже указывал, смешанным, с элементами договоров возмездного оказания услуг, подряда и агентского договора

Между тем, несмотря на то что такой вывод отчасти находит подтверждение в отдельных нормах Жилищного кодекса РФ, в целом я не могу согласиться с ним, поскольку это не только не отвечает сущности управления, но и фактически искажает соотношение названных категорий. Для исправления ситуации необходимо выявить недостатки законодательства, лежащие в основе образования подобного мнения.

Как уже было сказано, в ст. 161 ЖК управление управляющей организацией наряду с непосредственным управлением и управлением ТСЖ выведено в ранг самостоятельного способа управления. Это свидетельствует об особых отношениях собственников помещений многоквартирного дома с выбранной управляющей организацией. То есть если выбор собственников пал на управление через управляющую организацию, то кроме надлежащего содержания, ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг, по аналогии с ТСЖ (ст. 137 ЖК), в рамках осуществления управления на управляющую организацию возлагаются более широкие функции. Управление должно охватывать деятельность по реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме, а также по защите их прав и законных интересов от третьих лиц. В противном случае имеет место непосредственное управление, при котором собственники заключили различные договоры на обслуживание многоквартирного дома, а управление управляющей организацией как способ управления не может выступать альтернативой ТСЖ и непосредственному управлению. Тогда становится невозможным выдвижение помимо надлежащего содержания и предоставления коммунальных услуг каких-либо требований к управляющей организации, а именно по оптимизации затрат, эффективности использования общих доходов, приумножению стоимости имущества. А между тем, как представляется, эти задачи являются не менее важными, чем содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг при осуществлении управления многоквартирным домом.

Данный аспект находит подтверждение и в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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», выделяющем формы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме надлежащего содержания и ремонта общего имущества в таком доме при разных способах управления. Постановление четко разделяет договор управления многоквартирным домом и договор о содержании и ремонте общего имущества.

В действительности управление многоквартирным домом представляет собой не конкретные сделки и фактические действия, а в целом деятельность по управлению имуществом. При этом конкретные виды сделок и фактические действия управляющей организации, последовательность и порядок их совершения особого правового значения не имеют. Для собственников помещений вместе с обеспечением сохранности их имущества важно также, чтобы деятельность управляющей организации обеспечивала эффективное управление им. Только в этом случае можно говорить о надлежащем исполнении обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом.

Все вышеприведенные обстоятельства позволяют усмотреть в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом между собственником и профессиональной организацией, схожие черты с договором доверительного управления чужим имуществом.

Чтобы проверить данный тезис, необходимо детально исследовать договор управления многоквартирным домом как юридический факт в целом и отдельные его элементы, выделив его особенности, из которых возникают отношения по профессиональному управлению, благодаря чему можно будет выявить его общие и специфические признаки. Это даст возможность разграничить его со смежными договорами, а также найти пути преодоления противоречий, имеющихся в Жилищном кодексе, искажающих его место в общей системе гражданско-правовых договоров.

Так, при осуществлении управления многоквартирным домом, как и в доверительном управлении, одной стороной в сделках всегда должна выступать управляющая организация (коммерческая организация). Она действует от своего имени, в интересах и за счет собственников помещений. Надо сказать, что подобная модель отношений, кроме договора доверительного управления имуществом, складывается также в агентских договорах (строящихся по типу договора комиссии) между агентом и комитентом, в соответствии с конкретными указаниями последнего. Однако в отличие от агентского (где необходимы конкретные указания комитента), а также от договора подряда и оказания услуг в договоре управления многоквартирным домом, как уже было сказано, круг полномочий управляющей организации существенно шире и не ограничивается совершением юридических действий либо одной или нескольких сделок. Договор управления многоквартирным домом позволяет управляющей организации совершать также любые действия фактического характера в соответствии с условиями договора. Иначе говоря, собственники помещений на основании заключенного договора с управляющей организацией передают ему совокупность правовых возможностей по реализации целого ряда своих правомочий.

Таким образом, управляющая организация, не обладая правом собственности на переданное в управление имущество, вправе и одновременно обязана совершать в отношении его действия, соответствующие условиям управления (т.е. договора и утвержденного собственниками финансового плана). При этом все имущество, приобретенное за счет этих средств, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Данный тезис отчасти находит свое подтверждение в ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Существующий законодательный запрет на управление одного многоквартирного дома двумя и более управляющими организациями объясняется тем, что сособственники уже распорядились всем имущественным комплексом в целом, передав его по договору управления многоквартирным домом профессиональной организации, которая фактически и осуществляет без малого все правомочия собственника в отношении указанного имущества согласно договору управления. Если же собственники решат распорядиться этим имуществом иным способом, например путем передачи его другой управляющей организации в управление, они должны сначала расторгнуть ранее заключенное ими соответствующее соглашение.

При предоставлении управляющей организации широких полномочий на передаваемое в управление имущество становится очевидным необходимость его обособления от иного имущества собственников и имущества управляющей организации. Это позволяет избежать смешения доходов от использования имущества, находящегося в управлении, и самого имущества с имуществом управляющего, а также возможных недоразумений и злоупотреблений со стороны управляющей организации. В связи с этим имущество, переданное на основании договора управления многоквартирным домом, подлежит учету на отдельном балансе управляющей организации, а поступающие денежные средства (платежи, взносы и иные доходы) учитываются на отдельных банковских счетах.

Как отмечают М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, благодаря такому обособлению имущество, переданное в управление, приобретает специфический правовой режим, поскольку на его основе не создается юридическое лицо, а оно участвует в имущественном обороте непосредственно, что обеспечивается с помощью доверительного управляющего, осуществляющего управление этим имуществом[[9]](#footnote-9). По сути, только такой режим дает возможность управляющей организации замещать ТСЖ и специализированные потребительские кооперативы, учреждаемые собственниками помещений в многоквартирном доме.

Важно отметить, что наличие обособленного имущества, выделяемого для участия в гражданском обороте, является характерной особенностью и объединяющим началом для всех разновидностей договоров доверительного управления имуществом.

Известно, что договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). В ЖК РФ предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом должен быть заключен в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ч. 1 ст. 162). Любопытно, что такая же форма установлена и для договора доверительного управления имуществом (ст. 1017 ГК РФ).

Еще одним требованием, соблюдение которого необходимо для признания договора заключенным, является достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Основные (существенные) условия, которые должны быть обсуждены и согласованы между собственниками и управляющей организацией, указаны в п. 3 ст. 162 ЖК РФ:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- 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 проведения контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Обращает на себя внимание то, что перечисленные существенные условия договора управления многоквартирным домом относятся к двум элементам договора: к его предмету и цене.

Предмет договора управления многоквартирным домом, как и доверительного управления имуществом, является сложным, он состоит из двух объектов. Первым объектом согласно определению законодателя является имущество, переданное в управление. Обязательное указание в договоре управления многоквартирным домом адреса дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и состава общего имущества в нем (п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ), позволяющего индивидуализировать объект управления, не вызывает никаких сомнений. К тому же состав имущества, передаваемого в управление, признается существенным условием и в договоре доверительного управления имуществом (ст. 1016 ГК РФ).

Вторым объектом в предмете договора управления многоквартирным домом является перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, с чем мы уже выражали свое несогласие. Как представляется, это все же действия по управлению многоквартирным домом. В пользу такого мнения кроме уже рассмотренных аргументов, связанных с необходимостью предоставления управляющей организации более широких полномочий, говорит и то, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества обстоятельно определяется в подзаконных актах , следование которым продиктовано императивными нормами законодательства, а также требованиями благоприятности и безопасности условий проживания. Следовательно, такой перечень не может выступать в качестве существенного условия договора управления.

Исходя из сказанного и существа отношений, обязательным условием договора управления многоквартирным домом являются именно действия по управлению многоквартирным домом, тем более что согласно ст. 161 ЖК управление многоквартирным домом включает среди прочих и деятельность по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. С учетом же особой специфики объекта управления возникает необходимость согласования отдельных параметров такого управления, а именно условий о правомочиях управляющей организации по распоряжению общим имуществом. Как представляется, собственникам помещений и управляющей организации непременно надлежит сделать это в рамках заключаемого договора управления.

Надо сказать, что подобный подход применяется в договорах доверительного управления недвижимым имуществом. Так, согласно нормам, регулирующим права доверительного управляющего (ст. 1020 ГК РФ), осуществлять распоряжение недвижимостью управляющий вправе только в случаях, предусмотренных договором доверительного управления. Следовательно, какие-либо действия доверительного управляющего, связанные с распоряжением доверенной ему недвижимостью, возможны, только если об этом прямо сказано в договоре. Из этого можно сделать вывод, что в указанных договорах правомочия управляющего по распоряжению имуществом являются существенным условием

Таким образом, в качестве существенного условия договора управления многоквартирным домом вместо «перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества...» (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ) следует указать следующее: «...действия по управлению многоквартирным домом, с определением правомочий управляющей организации по распоряжению общим имуществом».

Как уже отмечалось, следующая группа обязательных условий договора управления многоквартирным домом относится к цене договора, а именно порядок определения цены договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. Нетрудно заметить, что в представленном перечне отсутствует условие о размере вознаграждения управляющей организации, - очевидно, это можно считать упущением законодателя, поскольку обязательность указания подобного условия вытекает прямо из легального определения договора управления многоквартирным домом, согласно которому он всегда является возмездным. В связи с этим в договоре управления домом стороны должны согласовать порядок определения (форму) и размер вознаграждения управляющей организации под страхом признания договора незаключенным, подобно тому, как закреплено в договоре доверительного управления имуществом.

Следовательно, правильнее было бы дополнить п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, изложив его в следующей редакции:

«3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

3) цена договора, включая размер вознаграждения управляющей организации, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за коммунальные услуги, а также порядок определения цены договора и порядок оплаты».

Другой отличительной от договоров возмездного оказания услуг и подряда, но в то же время приближающей к договорам доверительного управления имуществом (п. 2 ст. 1016 ГК РФ) особенностью договора управления многоквартирным домом является длительность его срока действия: заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ). Это обусловлено тем, что указанный тип обязательств, как уже отмечалось выше, не рассчитан на совершение управляющей организацией разовых сделок, а представляет собой длящееся правоотношение.

Кроме того, и в договоре управления многоквартирным домом, и в договоре доверительного управления имуществом одинаково решаются вопросы их пролонгации, а также отчетности управляющей организации (доверительного управляющего).

В конечном счете нельзя не сказать о таких ключевых признаках договора управления многоквартирным домом, как особая конструкция правоотношений сторон, обусловленная множественностью лиц на стороне собственников помещений, и наличие специфического объекта, имущественного комплекса, находящегося в их общей долевой собственности. Это, в свою очередь, вызывает дополнительное требование, предъявляемое к порядку заключения договора управления: условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

Соответственно, причисление договора управления многоквартирным домом к разряду договоров подряда, оказания услуг, а также агентских договоров представляется недопустимым. Утверждение же, что в случае комбинирования способов управления согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ (т.е. ТСЖ заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией) управляющая организация выступает как обыкновенный подрядчик, считаем ошибочным.

Следовательно, для устранения неопределенностей и пробелов в правовом регулировании отношений по управлению многоквартирным домом необходимо в ЖК РФ признать его разновидностью договора доверительного управления имуществом, предусмотрев в ЖК РФ возможность применения к правоотношениям из договора управления многоквартирным домом нормы гл. 53 ГК РФ при условии, если иное не предусмотрено в Жилищном кодексе и не вытекает из существа таких отношений.

Обобщая вышеизложенное, можно утверждать, что передача управляющей организации на основании договора управления многоквартирным домом управления домом, где уже имеется организация, осуществляющая управление (ТСЖ или потребительский кооператив), невозможна. В действительности это является не чем иным, как осуществлением управления одним многоквартирным домом двумя организациями одновременно, что недопустимо, поскольку противоречит самой сути управления и положению ч. 9 ст. 161 ЖК РФ. Ведь за управление через управляющую организацию, равно как и товариществом собственников жилья, должны проголосовать собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании. При этом для реализации выбора во всех случаях требуется одинаковое количество голосов.

В то же время не совсем понятно тогда, почему нельзя заключать договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией при непосредственном управлении. По-видимому, этот случай законодателем расценен как изменение способа управления.

Что же касается отсутствия у ТСЖ или потребительского кооператива возможности или желания самостоятельно осуществлять отдельные работы и услуги по эксплуатации, ремонту, обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, то для этого они должны будут заключить соответствующий договор подряда и/или оказания услуг (а не договор управления многоквартирным домом) с лицами, осуществляющими данную деятельность. Возможно даже, что на стороне исполнителя будет выступать управляющая организация.

Исходя из этого, как представляется, следует исключить возможность органов управления ТСЖ и потребительского кооператива заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, внеся соответствующее изменение в ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

**Глава 3. Значение договора управления многоквартирным домом**

Предлагаем рассмотреть, чем принципиально отличаются предусмотренные Жилищным кодексом РФ формы управления многоквартирным домом и какими могут быть последствия в том случае, если собственниками помещений была выбрана управляющая компания.

Товарищество собственников жилья, тот или иной вид кооперативов, управляющая компания являются, как уже говорилось ранее, юридическими лицами. То есть они вправе заключать договоры по предоставлению коммунальных услуг, открывать расчетные счета, производить наем тех или иных сотрудников. В случае же, если собственниками помещений избран непосредственный способ управлении, возникают связанные с этим вопросы, а именно, каким образом нанимать необходимых специалистов (например, бухгалтера, руководителя). По большому счету, эти функции становятся добровольно-принудительной обязанностью тех лиц, которые обладают необходимыми навыками. Но возложить на них ответственность за допущенные ими нарушения очень сложно. Также непонятно, будет ли официально производиться оплата их труда, начисляться налоги и исчисляться стаж.

30 декабря 2004 г. был принят Закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который вступил в силу 1 января 2006 г. Согласно этому Закону в жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются, в частности, в многоквартирных домах - товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, а также управляющие организации. Именно они приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в каждом конкретном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме. То есть если вы являетесь собственником жилого помещения в многоквартирном доме, где по решению большинства собственников, к которому вы не относитесь, управление осуществляет товарищество, кооператив или управляющая компания, вы не можете заключить договоры напрямую, минуя их. Договоры на коммунальное обслуживание будут заключаться в этом случае непосредственно с указанными юридическими лицами, а уже они могут их заключать с собственниками квартир.

Таким образом, управляющая компания наряду с товариществом или кооперативом имеет ряд преимуществ перед непосредственным управлением. Управляющая компания как юридическое лицо осуществляет свою деятельность в соответствии с договором, строит свои взаимоотношения с поставщиками услуг и работ, не обращаясь каждый раз к мнению большинства собственников помещений.

Основным достоинством управляющей компании перед иными способами управления является следующее. По определению управляющая компания должна специализироваться на оказании конкретных видов услуг. То есть выполнение ею своих обязанностей должно осуществляться на соответствующем профессиональном уровне.

Но и этот способ управления имеет ряд минусов. Основной из них состоит в том, что на настоящий момент нет в достаточном количестве надежных управляющих компаний, отсутствует практика их деятельности, не сформировался круг профессионалов данной отрасли. А поэтому есть возможность мошенничества на настоящем этапе. Кроме того, после того как был заключен договор управления, возможности воздействия на принятие решений у собственников помещений просто нет.

**Глава 4. Практический анализ договора управления многоквартирным домом**

По России в целом завершилась кампания по заключению договоров управления многоквартирным домом между домоуправляющими компаниями и жителями. В связи с этим появилась возможность проанализировать некоторые договорные положения с правовой точки зрения, в первую очередь, на предмет учета интересов жителей и обсудить, что, собственно, получили или не получили последние, заключив с управляющей компанией такой договор.

В апреле 2008 года в городе Чайковский Пермского края тоже был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Была проведена огромная кампания по организации этого конкурса. Было затрачено немало средств только на бумажную работу. И сегодня спустя год после признания конкурса состоявшимся я решил рассмотреть договор управления многоквартирным домом, переданный мне на подпись от имени управляющей компании, выигравшей и взявшей на себя бремя «заботы» о моем доме.

Анализ предложенного для подписания мне (и, вероятно, не только мне) договора управления многоквартирным домом позволяет прийти к выводу, что в них учтены в большей мере интересы домоуправляющих компаний, нежели жителей.

Так, в моем договоре детально прописаны обязанности и ответственность лишь одной из сторон - собственника жилья, прежде всего срок внесения платежей (до 15-го числа месяца, следующего за расчетным - п. 4.5 Договора) и ответственность за несвоевременное их внесение (пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки - п. 5.3 Договора).

Чтобы данная сделка (договор) не была по сути «кабальной», в договоре следовало предусмотреть аналогичные обязанности и ответственность другой стороны - управляющей организации, в частности:

а) сроки (периодичность) выполнения работ (услуг), которые не должны превышать предельные сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 и другими нормативными документами;

б) стоимость каждой из предлагаемых управляющей компанией работ (услуг) в отдельности;

в) имущественная ответственность - пеня за каждый день просрочки в случае нарушения установленных договором сроков (периодичности) выполнения работ (услуг). Установленная п. 5.2 Договора ответственность Управляющей организации только лишь в виде предупреждения неадекватна ответственности Собственника.

Такая ответственность предусмотрена ч. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», где, в частности, сказано, что "в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена, - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен лишь более высокий размер неустойки (пени)".

Иными словами, если управляющей организацией не осуществляются, скажем, мытье полов и смена перегоревших лампочек в подъезде и не определена стоимость данной конкретной услуги (а в рассматриваемом договоре она не определена), то жители имеют право требовать неустойку (пеню) в размере трех процентов от всей суммы, которую они платят управляющей компании за содержание и ремонт жилья.

Анализ предлагаемого для подписания, в частности, жителям г. Чайковский, договора управления многоквартирным домом приводит к неутешительному выводу, что данная редакция договора в малой степени отвечает интересам жителей. Однако договор на то и договор - ничто не мешает жителям при подписании договора требовать учета их интересов. Впрочем, не следует расстраиваться жителям, успевшим подписать такой договор с управляющей компанией. Договор до окончания срока его действия можно изменить по согласованию с самой компанией либо по решению суда. Есть более простой и реалистичный вариант - при взаимоотношениях с управляющей компанией руководствоваться в необходимых случаях не положениями договора, а напрямую законами и иными нормативными актами Российской Федерации, субъекта Федерации, администрации города или района, в котором проживает человек. Условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, в соответствии с ч. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» признаются недействительными.

Безусловно, большая часть жителей (собственников жилья) не обладает достаточным объемом юридических знаний, чтобы самостоятельно противостоять юридическим службам домоуправляющих компаний. Жителям в связи с этим хочется посоветовать не биться напрасно в неравной схватке с более опытным и грамотным противником, а чаще обращаться за квалифицированной юридической помощью к адвокатам, юристам, тем более что потраченные на оплату юридических услуг денежные средства будут возмещены ответчиком (домоуправляющей компанией), если ваши требования будут признаны судом обоснованными.

В заключение ради объективности хотелось бы отметить, что не все однозначно плохо в нашем коммунальном хозяйстве, далеко не все работники коммунальных служб отличаются черствостью и некомпетентностью, среди них немало добросовестных людей, с которыми возможно решать вопросы мирным путем и просто приятно иметь дело.

Жители, безусловно, не должны терпеть беззаконие, невнимание к своим проблемам, но не должны становиться и недобросовестными потребителями, злоупотребляющими своим правом либо вовсе требующими, чаще в силу своей некомпетентности, от работников коммунальных служб того, что совсем не в их полномочиях. Неправильно также, лишь приоткрыв дверь в ЖЭК, с ходу набрасываться на работников коммунальных служб едва ли не с кулаками и нецензурной бранью. Вряд ли у них после этого появится горячее желание помочь нам.

**Заключение**

Мы рассмотрели договор управления многоквартирным домом. Подводя итоги, могу сказать следующее: по результатам изученного мной материала, я сделал вывод, что специалисты, юристы, неоднозначно воспринимают и комментируют данный договор. Исходя из проведенного мною исследования могу с уверенностью сказать, что отношения, вытекающие из заключения данного договора вызвали негативный резонанс в обществе специалистов жилищного права. Большинство специалистов считает , что формальное применение требований статьи 162 Жилищного кодекса РФ разрушает созданные на местах системы договорных отношений. Вводится совершенно новый, неапробированный механизм правоотношений, и не заметить этого нельзя.

Создание систем договорных отношений в муниципальных образованиях происходило в течение десятилетий с учетом законодательства и экономических возможностей регионов. Предыдущее законодательство предоставляло возможность каждому муниципальному образованию создавать свою модель управления многоквартирными домами, насыщать ее финансовыми потоками, а также позволяло оказывать воздействие на саму систему. В период затяжного реформирования и недовольства населения самой реформой формирование на местах договорных отношений требовало значительного времени и средств как бюджетов муниципальных образований, так и самого населения. Система договорных отношений - это сложный гражданско-правовой инструмент, жестко увязанный с классифицирующими признаками договоров, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, налоговым законодательством, правилами ведения бухгалтерского учета, смежными федеральными законами и подзаконными актами, регулирующими предоставление коммунальных услуг. Более 10 лет в стране происходило разграничение функций управления и непосредственного предоставления жилищно-коммунальных услуг. Создавался институт управления многоквартирными домами, основанный на представлении интересов всех собственников жилья и защите их прав как потребителей жилищно-коммунальных услуг. Теперь предлагается кардинально противоположный подход.

Согласно ч. 2 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме.

Если рассматривать договор управления как новый вид договорных отношений в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг, то с его внедрением управляющая организация становится в одном лице и ресурсоснабжающей и обслуживающей организацией. Говорить о защите населения как потребителей жилищно-коммунальных услуг уже не приходится. Не может одна и та же организация предоставлять услуги и одновременно защищать права потребителей.

Фактически население в системе договорных отношений остается без структуры, защищающей их права. Население не может квалифицированно оценить работу таких организаций, затратную часть таких работ, а также противостоять этим организациям.

Возникает серьезный конфликт данной нормы с гражданским законодательством (ст. 539-548 ГК РФ) и другими федеральными законами, которые определяют, что энергоснабжающей организацией может быть коммерческая организация независимо от организационно-правовой формы, осуществляющая продажу потребителям произведенной или купленной электрической и (или) тепловой энергии.

Не могут созданные в настоящее время управляющие организации быть поставщиками коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, отопление), не являясь производителями ресурсов, не имея устройств потребления либо сетей для транспортировки ресурсов, а соответственно и пользователями этих ресурсов, не говоря о лицензировании такой деятельности. Такими организациями могут быть только действующие монопольные организации, обеспечивающие потребителей электрической и тепловой энергией, газо-, водоснабжением и водоотведением.

Кроме того, регулирование договорных отношений относится к гражданскому законодательству (ст. 2 и 3 ГК РФ). Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. При детальном анализе комментируемой статьи изначально можно сделать вывод, что договор управления по конструкции текстуальной части относится к договору возмездного оказания услуг, который регулируется СТ. 779 ГК РФ.

К договорам возмездного оказания услуг относятся услуги связи, медицинские, ветеринарные, аудиторские, консультационные, информационные услуги, услуги по обучению, туристическому обслуживанию и иные, за исключением услуг, оказываемых по договорам купли-продажи, подряда, поручения, комиссии и доверительного управления.

Предоставление жилищных и коммунальных работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров, поэтому самостоятельной формой договора считаться не могут.

Следовательно, договор управления следует рассматривать как смешанный договор.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно устанавливать условия такого договора: определять стоимость жилищных услуг и сроки их выполнения, набор коммунальных услуг, а также выбирать организации, способные их предоставить. Исключением является договор управления с управляющей организацией, выбранной органами местного самоуправления на открытом конкурсе (ч. 5 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно гражданскому законодательству стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ).

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор установлена ЖК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Комментируемая статья предусматривает механизм понуждения собственников помещений в многоквартирном доме к заключению договора управления только при выборе управляющей организации органами местного самоуправления.

Требования, предъявляемые к договору управления:

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

2. Условия договора устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме решением общего собрания таких собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

3. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет с учетом возможности его пролонгации.

4. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Комментируемая статья определяет перечень сведений, которые должны содержаться в договоре управления многоквартирным домом. Данный перечень зависит от условий договора, которые устанавливают собственники помещений в многоквартирном доме.

Статья 162 имеет отсылочную норму к разд. V и VI ЖК РФ в том случае, если управление многоквартирным домом осуществляется жилищным кооперативом или товариществом собственников жилья. Это обусловлено тем, что жилищный кооператив или товарищество собственников жилья могут являться стороной договора управления.

Если иное, не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Срок определяется сторонами договора и зависит от состояния многоквартирного дома, наличия и подготовленности технической и бухгалтерской документации к передаче и пр. Если такой срок не установлен, то применению подлежит норма, предусмотренная ст. 162.

В случае если стороны договора не определили срок возврата управляющей организацией технической и иной документации на многоквартирный дом, то применяется срок, установленный комментируемой статьей, - 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Управляющая организация возвращает документацию лицу, указанному в договоре, а если оно не указано, то вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ 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 собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, - любому собственнику помещения в таком доме.

Практический опыт подсказывает, что в случае отсутствия вновь выбранной управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива документацию лучше передавать органам местного самоуправления.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией потребители жилищно-коммунальных услуг могут узнать о результатах деятельности выбранной организации только по ее отчетам. Отказ в предоставлении таких сведений оспорим в суде.

При написании работы я обобщил опыт многих опытнейших юристов Российской Федерации, рассмотрел все тонкости и недочеты в одном из наиболее интересующих нас на сегодняшний день договоров. Тема выбора способа управления многоквартирными домами сегодня очень актуальна вследствие неосведомленности населении, его недоверия к руководящим лицам, как Правительства так и органам местного самоуправления и страха быть опять обманутыми.

**Список использованной литературы**

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993г.)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) (с изменениями и дополнениями)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации
4. Часть первая от 30 ноября 1994г.№ 51-ФЗ
5. Часть вторая от 26 января 1996г.№ 14-ФЗ
6. Часть третья от 26 ноября 2001г.№ 146-ФЗ
7. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
8. Гуев А.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный). - Система ГАРАНТ, 2009 г.
9. Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). - Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: «ИНФРА-М», 2008 г.
10. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Издание второе, исправленное, дополненное (под общ. ред. Жуйкова В.М.). - "Юридическая фирма "Контракт", 2007 г.
11. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под общ. ред. Н.В. Федосеева) - "Консалтбанкир", 2006 г.
12. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - "Дело", 2005 г.
13. Сальков О.А. Комментарий к Федеральному закону от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (постатейный). - "Деловой двор", 2009 г.
14. Брызгалин А.В., Берник В.Р., Головкин А.Н. Сложные хозяйственные операции и сделки. Налогообложение, бухгалтерский учет - "Налоги и финансовое право", 2007 г.
15. Гражданское право: В 4 т. Т. 3: Обязательственное право (отв. ред. - Е.А. Суханов). - "Волтерс Клувер", 2008 г.
16. ТСЖ и собственник нежилого помещения (М.А. Чистякова, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 8, август 2008 г.)
17. Обзор новостей ("Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 3, март 2008 г.)
18. Ежегодные научные чтения памяти профессора С.Н. Братуся. Актуальные проблемы права собственности (обзор) ("Журнал российского права", N 12, декабрь 2006 г.)
19. Стрижак Н.М. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". - Система ГАРАНТ, 2008 г.
20. Свищева В.А. Некоммерческие организации: бухгалтерский учет, налогообложение, финансирование. - "ГроссМедиа: РОСБУХ", 2008 г.
21. Комментарий к Жилищному кодексу РФ с образцами правовых документов (под общ. ред. М.Ю. Тихомирова). - Изд. Тихомирова М.Ю., 2007 г.
22. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах". - Система ГАРАНТ 2005 г.
23. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". - Система ГАРАНТ, 2005 г.
24. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" - Система ГАРАНТ, 2005 г.
25. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под ред. М.Ю. Тихомирова) - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2005 г.
26. Грудцына Л.Ю. Жилищная энциклопедия. - Система ГАРАНТ, 2008 г.
27. Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам. - Юридическая фирма "Контракт": ИНФРА-М, 2008 г.
28. Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). - "Волтерс Клувер", 2007 г.
29. Юридические аспекты деятельности товарищества собственников жилья (под ред. В.В. Васильевой). - "ГроссМедиа: РОСБУХ", 2008 г.
30. Стародубцева И.В. Налог на прибыль. Сложные моменты. - "Статус-Кво 97", 2007 г.
31. Сапрыкин С.Ю. Новые правила оплаты содержания и ремонта жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме. - "ГроссМедиа", 2007 г.
32. Система муниципального управления (под ред. В.Б. Зотова). - "Питер", 2007 г.
33. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. - ЗАО "Юстицинформ", 2007 г.
34. Тихомирова Л.В. Жилое помещение и коммунальные услуги: новые правила оплаты. - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006 г.
35. Коряковцев В.Г. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом. - "ГроссМедиа", 2006 г.
36. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. - "За права военнослужащих", 2005 г.
37. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации) - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2005 г.
38. Тихомиров М.Ю. Жилищное право России (Товарищество собственников жилья по новому Жилищному кодексу Российской Федерации) - "Изд. Тихимирова М.Ю.", 2005 г.
39. Тихомирова Л.В. Новые правила оплаты жилья в Российской Федерации - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2005 г.
40. Кудашкин А.В. Жилищное обеспечение военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей. Серия "Право в Вооруженных Силах - консультант" - "За права военнослужащих", 2005 г.
41. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). - "Юрайт-Издат", 2004 г.
42. Обзор проектов информационного письма Президиума ВАС РФ и постановлений Пленума ВАС РФ (А.В. Фролова, "Арбитражное правосудие в России", N 8, август 2007 г.)
43. Управляющая компания в жилищной сфере: правовые, экономические и финансовые аспекты (Е.А. Каменева, С.В. Шейкин, "Вестник Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа", N 6, ноябрь-декабрь 2006 г.).
44. Анализ финансовых рисков субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами (Е.А. Каменева, С.В. Шейкин, "Законодательство", N 6, июнь 2006 г.).
45. Пени по Жилищному кодексу (Г.Ю. Шарикова, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 2, февраль 2009 г.).
46. Обязательства собственников жилых помещений в многоквартирном доме по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (А.В Голубев, "Законодательство и экономика", N 2, февраль 2009 г.).
47. Долг платежом красен... Но для какого управляющего: прежнего или нового? (С.В. Булаев, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 11, ноябрь 2008 г.).
48. Административная ответственность при управлении многоквартирным домом (Г.Ю. Шарикова, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 11, ноябрь 2008 г.).
49. Комментарий к письму Минфина России от 07.08.2008 N 03-03-06/1/439 ("Консультант", N 20, октябрь 2008 г.).
50. Коммунальные услуги в учете управляющей организации (С.Н. Козырева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 10, октябрь 2008 г.).
51. Управляющая организация ремонтирует дом (Е.В. Ермолаева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 9, 10, сентябрь, октябрь 2008 г.).
52. Отраслевые новости ("Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 9, сентябрь 2008 г.).
53. Комментарий к письму Минфина РФ от 7 августа 2008 г. N 03-03-06/1/439 (Ж.В. Кузьмина, "Нормативные акты для бухгалтера", N 17, сентябрь 2008 г.).
54. Система коммерческих сделок, заключаемых в связи с осуществлением управления многоквартирным жилым домом (М.Н. Илюшина, "Законы России: опыт, анализ, практика", N 8, август 2008 г.).
55. Передача дома в управление (Г.Ю. Шарикова, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 3, март 2008 г.)
56. Управляющая организация - исполнитель коммунальных услуг (Е.В. Ермолаева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 3, март 2008 г.).
57. О некоторых вопросах, которые придется решать военнослужащему (гражданину, уволенному с военной службы) после вселения в жилое помещение (С.В. Никифоров, "Право в Вооруженных Силах", N 1, январь 2008 г.).
58. Товарищество собственников жилья: особенности бухгалтерского и налогового учета (А.В. Карпова, "Консультант бухгалтера", N 1, январь 2008 г.).
59. Реализация прав граждан на жилые помещения. (Ответы на вопросы) (Г.П. Макаров, "Гражданин и право", N 9, сентябрь 2007 г.).
60. О способах управления многоквартирным домом (Н.В. Корнилова, "Закон", N 6, июнь 2007 г.).
61. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление (И.А. Дроздов, "Закон", N 6, июнь 2007 г.).
62. Судьбоносные решения (Е.В. Ермолаева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 5, май 2007 г.).
63. Сложности ТСЖ (О.В. Влад, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 5, май 2007 г.).
64. Обеспечение исполнения обязательств управляющей организации, победившей в открытом конкурсе (Е.В. Ермолаева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 3, март 2007 г.).
65. Учет жилищного фонда (Е.В. Ермолаева, "Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 2, февраль 2007 г.).
66. Методические рекомендации по составлению хозяйственных договоров (Е.В. Орехова, "Все для бухгалтера", N 22, ноябрь 2006 г.).
67. Стать хозяином дома (В. Дмитриев, "эж-ЮРИСТ", N 35, сентябрь 2006 г.).
68. Правовая формализация управления многоквартирным домом (Т.А. Борзенкова, "Законы России: опыт, анализ, практика", N 3, сентябрь 2006 г.)
69. О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом (С.В. Стрембелев, "Закон", N 8, август 2006 г.).
70. Условия осуществления гражданских прав и некоторые проблемы их реализации в жилищной сфере (В.А. Ширяев, "Российская юстиция", № 3, март 2006 г.).
71. Управление жилыми помещениями. Есть варианты (Р. Каримов, Бухгалтерское приложение к газете "Экономика и жизнь", выпуск 8, февраль 2006 г.).
72. Актуальные вопросы деятельности товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов (И. Фельдман, С. Филимонов, "Финансовая газета. Региональный выпуск", N 26, 27, июнь, июль, 2005 г.).
73. Кто заплатит за ремонт? (В. Боброва, "эж-ЮРИСТ", № 25, июнь 2005 г.).
74. Революционный ответ на жилищный вопрос (О.Б. Самойленко, "Предприниматель без образования юридического лица. ПБОЮЛ", № 2, февраль 2005 г.).
75. Комментарий к пакету жилищных законов (О.Б. Самойленко, "Налоговый учет для бухгалтера", № 2, февраль 2005 г.).
76. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "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".
77. Гуев А.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный). - Система ГАРАНТ, 2009 г.
78. Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). - Юридическая фирма "КОНТРАКТ": "ИНФРА-М", 2008 г.
79. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Издание второе, исправленное, дополненное (под общ. ред. Жуйкова В.М.). - "Юридическая фирма "Контракт", 2007 г.
80. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (под общ. ред. Н.В. Федосеева) - "Консалтбанкир", 2006 г.
81. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - "Дело", 2005 г.
82. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изменениями и дополнениями)
83. Договор управления многоквартирным домом, заключаемый с управляющей организацией или единоличным управляющим (В.А. Белов, С.А. Бушаенкова, "Законодательство", № 1, январь 2007 г.)
84. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров (Е.Б. Козлова, "Законы России: опыт, анализ, практика", N 8, август 2008 г.)
85. Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества (Е.Б. Козлова, "Законы России: опыт, анализ, практика", N 3, сентябрь 2006 г.)
86. Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Информационно-справочное издание. - Система ГАРАНТ, 2008 г.
87. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2007 г.
88. Тимофеева К.В. Товарищество собственников жилья. - "Питер", 2007 г.
89. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
90. Кучерена А.Г. Собственность в вопросах и ответах. - "Юстицинформ", 2008 г.
1. Пункт 1.8 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [↑](#footnote-ref-1)
2. Пункт 1.3 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [↑](#footnote-ref-2)
3. П. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-3)
4. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под редакцией Крашенинникова П.В.-М.,2005. [↑](#footnote-ref-4)
5. П. 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" // СЗ РФ. 2006. N 6. [↑](#footnote-ref-5)
6. ст. 426 Гражданского кодекса РФ [↑](#footnote-ref-6)
7. п. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ) [↑](#footnote-ref-7)
8. Статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации РФ [↑](#footnote-ref-8)
9. Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг" (Книга 3) - Статут, 2002 (издание дополненное, исправленное). [↑](#footnote-ref-9)