

УДК 347.44+349.44**Договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав граждан****Левина Дарья Сергеевна**

Студентка,
Волжский филиал,
Волгоградский государственный университет,
400062, Волгоград, Российская Федерация, пр. Университетский, 100;
e-mail: skypictures007@gmail.com

Левин Владимир Владимирович

Прокурор отдела УНФЗ
прокуратуры Волгоградской области,
400089, Российская Федерация, Волгоград, Историческая ул., 124;
e-mail: vladimirlewis@gmail.com

Аннотация

Для реализации прав и исполнения обязанностей собственниками жилых помещений заключаются договоры управления многоквартирным домом с управляющими организациями. Изучению таких договоров посвящено множество научных трудов, законодателем периодически совершенствуется нормативно-правовая база в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг, но анализ судебной и правоприменительной практики демонстрирует наличие острых проблем в отношениях между собственниками жилых помещений и управляющими организациями. В статье аргументируется вывод о том, что договор управления многоквартирным домом является средством охраны жилищных прав. В целях изучения сферы применения исследуемого договора разрабатывается классификация жилищных прав граждан, которые реализуются в том числе с помощью такого договора. Авторами предлагается классификация: 1) по способу возникновения; 2) по предполагаемому результату деятельности управляющей организации; 3) по способам контроля деятельности управляющей организации и защиты личных интересов граждан. Авторами предлагается новое определение – договор управления МКД как средство охраны жилищных прав, что является научной новеллой. В результате анализа судебной и правоприменительной практики сделан вывод о необходимости расширения действий собственников жилых помещений, направленных на защиту своих прав.

Для цитирования в научных исследованиях

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

Ключевые слова

Договор, управление многоквартирным домом, охрана, жилищные права, собственники жилых помещений, правовая природа, классификация, реализация прав, предпринимательская деятельность, жилищные правоотношения.

Введение

Актуальность темы обусловлена тем, что конституционное право граждан на жилище охраняется законом, базируется на жилищном законодательстве, входящим в сферу Российской Федерации и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ). Подчеркивает актуальность темы и то, что многоквартирные дома выступают одним из наиболее распространенных объектов гражданских прав, их количество в России достигает 1382,5 тыс. Управление домами требует соответствующего договорного регулирования, участниками которого выступают миллионы российских граждан. Несмотря на то, что реализации и защите их прав в этой сфере посвящен отдельный кодифицированный акт – Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), в нем фактически не рассматриваются искомые договорные права в контексте их охраны.

Подчеркивает актуальность темы и неоднозначный, а порою и противоречивый подход к толкованию понятия «охрана», что приводит к проблемам в различных сферах оказания услуг [Шаронов, 2011, 28-33], в том числе в области жилищных прав.

Изученность проблемы. Изучению понятия, правовой природы, содержания договора управления многоквартирным домом (далее – ДУМКД) посвящен обширный пласт работ ученых, среди которых можно отметить труды Н.А. Долговой [Долгова, 2014] и Л.А. Юрьевой [Юрьева, 2010]. Однако ученые не исследовали указанный договор в контексте охраны жилищных прав.

Целесообразность разработки темы. Наличие полноценного определения ДУМКД как средства охраны жилищных прав позволит оценить возможности реализации охранительной функции такого договора и внести предложения по совершенствованию законодательства, результатом чего станет исключение или минимизация количества нарушений жилищных прав граждан.

Научная новизна. В ходе исследования авторы дают определение понятию «договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав», вводя тем самым новый понятийный элемент в научный оборот. Наряду с этим выявлены наиболее частые проблемы в правоотношениях сторон по таким договорам, предложены пути их решения.

Цель и задачи исследования. Цель статьи – исследовать правовую природу ДУМКД как средства охраны жилищных прав. Названная цель может быть достигнута при решении задач: 1) рассмотреть правовую природу договора; 2) определить и классифицировать жилищные права, охраняемые договором; 3) изучить понятие «охрана» в контексте защиты жилищных прав граждан и дать определение понятию «договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав».

Теоретическая и практическая значимость работы. Введенное авторами в научный оборот понятие ДУМКД может быть использовано при изучении гражданского и жилищного права, а также в практике реализации жилищных прав в контексте их защиты от различных противоправных посягательств.

Основная часть

Методология исследования базируется на логическом, диалектическом и сравнительно-правовом методах научного познания. В статье применяется и метод анализа и последующего синтеза составных элементов, рассматриваемых правовых категорий в целях формулирования определения новых гражданско-правовых понятий, предложенный Е.В. Васьковским [Васьковский, 2002, 98, 127].

Правовая природа договора управления многоквартирным домом. Вопросы о природе ДУМКД нередко становятся дискуссионными. Так, Л.А. Юрьева характеризует договор как самостоятельный вид договора [Долгова, 2014, 7]. С.А. Киракосян солидарен с этой точкой зрения, опровергая мнение ряда ученых о смешанной природе изучаемого договора на том основании, что такое соглашение направлено не на разовые действия, а на систематическую деятельность по четырем направлениям: правовом, экономическом, техническом, организационном [Киракосян, www]. Этой же позиции придерживаются суды, указывая, что такие договоры подлежат специальному режиму правового регулирования.

Несмотря на то, что ДУМКД как вид не представлен Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), ему посвящена ст. 162 ЖК РФ, что придает договору поименованный характер.

ДУМКД является разновидностью сделки, т.к. представляет собой действия заказчика и исполнителя, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153, 154 ГК РФ).

В силу закона ДУМКД заключается в письменной или электронной форме. Вместе с тем при отсутствии такого договора и одновременном потреблении жилищно-коммунальных услуг собственником жилого помещения и оплате выставляемых управляющей организацией (далее – УО) платежных документов, такой договор считается заключенным в результате совершения конклюдентных действий (ч. 3 ст. 438 ГК РФ).

Изучаемый договор не является публичным, поскольку в силу закона УО не обязана и не может заключать такие договоры с каждым обратившимся лицом.

Законом установлена срочность ДУМКД (от 1 года до 5 лет) (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

Субъектами ДУМКД (а он может быть только двусторонним) выступают собственники помещений и УО (юридические лица и индивидуальные предприниматели), обладающие специальной правоспособностью (действующие на основании лицензии). Именно лицензирование в данном случае выступает предпосылкой к охране жилищных прав граждан, т.к. не всякое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель допускаются к управлению многоквартирным домом, а только те, которые отвечают установленным законодателем требованиям.

Исходя из ч. 2 ст. 162 ЖК РФ предметом ДУМКД является выполнение работ и (или) оказание услуг, которые классифицируются следующим образом: по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечению готовности инженерных систем, осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Для более точного исследования ДУМКД необходимо определить источники правового регулирования складывающихся отношений. Так, ГК РФ не называет и, следовательно, не раскрывает понятия изучаемого договора, в отличие от ЖК РФ. Также выделяются: федеральные законы (например: о фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства [12], об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности [13]); постановления Правительства РФ (о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и др.), иные нормативные правовые акты.

Классификация жилищных прав. По результатам комплексного анализа положений жилищного законодательства предлагается следующая классификация жилищных прав граждан, обеспечиваемых ДУМКД:

1. По способу возникновения: возникшие по инициативе собственников помещений (в результате выбора УО общим собранием); возникшие помимо воли собственников помещений (например, в результате выбора УО путем открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления).

2. По предполагаемому результату деятельности УО: право на благоприятные и безопасные условия проживания; право на надлежащее содержание общего имущества; право на решение вопросов пользования общим имуществом; право на получение коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимом объеме; право на обоснованный расчет платы за жилищно-коммунальные услуги.

3. По способам контроля деятельности УО и защиты личных интересов: право на получение информации о деятельности УО; право на получение ответов на обращения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом; право на привлечение к управлению многоквартирным домом совета такого дома; право на обращение в контрольно-надзорные органы; право на судебную защиту; право на расторжение ДУМКД в одностороннем порядке.

Понятие «охрана» в контексте защиты жилищных прав граждан. Законом установлена обязанность органов государственной власти и местного самоуправления обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан в сфере жилищных правоотношений (ст. 2 ЖК РФ). Вместе с тем, собственники и пользователи жилых помещений могут и должны самостоятельно предпринимать действия для защиты своих прав от противоправных посягательств. Цивилисты отмечают, что такие действия, осуществляемые на основе соответствующих правовых средств, представляют собой сущность понятия «охрана», которое в полной мере может быть использовано и в жилищной сфере [Шаронов, 2013, 47].

Говорить об охране таких прав не только уместно, но и необходимо. Именно действия, направленные на защиту жилищных прав, способны оградить потребителей жилищно-коммунальных услуг от разного рода противоправных посягательств, в том числе, со стороны УО.

Так, часто встречающимися нарушениями жилищных прав граждан помимо ненадлежащего содержания общего имущества, начисления платы потребителям и раскрытия информации являются изменение управляющей организацией платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в одностороннем порядке, выставление потребителям счетов на оплату дополнительных услуг и «двойное» начисление платы за отдельные работы и услуги.

Заключение

Таким образом, наиболее существенными и часто встречающимися являются финансовые нарушения. Из разработанной классификации жилищных прав следует, что право на обоснованный расчет входит в область регулирования ДУМКД. Соответственно, такой договор может служить средством охраны жилищных прав.

Проведенное исследование позволяет сформулировать определение понятия: «Договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав граждан – это письменное двустороннее соглашение, направленное на возмездное оказание услуг управляющей организацией собственникам жилых помещений по реализации их жилищных прав и содержащий в себе такие положения, которые влекут за собой действия граждан, направленные на защиту своих прав от противоправных посягательств».

Таковыми действиями могут служить, к примеру, установление материальной ответственности УО за нарушение условий договора в размере, достаточном для обеспечения недопущения таких нарушений субъектами предпринимательской деятельности и другие защитные действия.

Итогом публикации является комплекс достигнутых результатов:

1. Предложенное авторами публикации определение понятия «договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав» дает возможность по-новому взглянуть на правовую природу договора с учетом его охранительной функции.

2. Изучение судебной и правоприменительной практики вкупе с новым определением демонстрирует необходимость внесения предложений по совершенствованию действующего законодательства путем включения в ст. 162 ЖК РФ положений об установлении собственниками жилых помещений санкций в отношении УО в целях предотвращения нарушения своих прав в случае противоправных посягательств.

Библиография

1. Васьковский Е.В. Цивилистическая методология. Учение о толковании и применении гражданских законов. М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. 580 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Долгова Н.А. Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 225 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
5. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора. URL: <http://отрасли-права.рф/article/16505>
6. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
8. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015.
9. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008.
10. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
12. Шаронов С.А. Правовая сущность категории «охрана» в нормах «имущественных» кодексов Российской Федерации как основание возникновения охранной деятельности: цивилистический аспект // Современное право. 2013. № 11. С. 45-49.
13. Шаронов С.А. Современные проблемы рынка охранных услуг // Предпринимательское право. 2011. № 3. С. 28-33.
14. Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2010. 25 с.

The contract of management of the apartment house as a means of protection of housing rights of citizens

Dar'ya S. Levina

Graduate Student,
Volzhsky Branch, Volgograd State University,
400062, 100, Universitetskii av., Volgograd, Russian Federation;
e-mail: skypictures007@gmail.com

Vladimir V. Levin

Prosecutor of the OSIFL
of the Prosecutor's Office of the Volgograd Region,
400089, 124, Istoricheskaya st., Volgograd, Russian Federation;
e-mail: vladimirlewis@gmail.com

Abstract

In order to exercise their rights and perform their duties, the owners of residential premises often conclude agreements for the management of an apartment building with management organizations. And although many scientific papers are devoted to the study of such contracts, the legislator periodically improves the legal framework in the provision of housing and communal services, an analysis of judicial and law enforcement practice shows that there are acute problems in the relations between the owners of residential premises and managing organizations that require a quick solution. The article claims for defense that the contract for managing an apartment building, when certain conditions are included in it, is a means of protecting citizens' housing rights. The legal nature of the apartment building management contract, its features are considered. In order to study the scope of the apartment building management contract, a classification of housing rights of citizens is developed, which are implemented, including through such a contract. The authors propose a classification in three ways: 1) by the method of occurrence; 2) on the expected outcome of the management organization; 3) on how to control the activities of the managing organization and protect the personal interests of citizens. The authors give a definition of the apartment building management contract as a means of protecting housing rights, which is a scientific novel. For these purposes, judicial and law enforcement practices have been studied, the rights of citizens, which are most often violated by management organizations, have been identified.

For citation

Levina D.S., Levin V.V. (2019) Dogovor upravleniya mnogokvartirnym domom kak sredstvo okhrany zhilishchnykh prav grazhdan [The contract of management of the apartment house as a means of protection of housing rights of citizens]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (4A), pp. 101-107.

Keywords

Contract, apartment building management, protection, housing rights, owners of residential premises, legal nature, classification, realization of rights, entrepreneurial activity, housing legal relations.

References

1. Dolgova N.A. (2014) *Pravovaya konstruktsiya dogovora upravleniya mnogokvartirnym domom. Doct. Dis.* [Legal construction contract management apartment building. Doct. Dis.]. Moscow.
2. *Federal'nyi zakon ot 23.11.2009 № 261-FZ «Ob energosberezhenii i o povyshenii energeticheskoi effektivnosti, i o vnesenii izmenenii v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii»* [Federal Law of 23.11.2009 No. 261-ФЗ “On Energy Saving and on Increasing Energy Efficiency, and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”].
3. *Federal'nyi zakon ot 21.07.2007 № 185-FZ «O Fonde sodeistviya reformirovaniyu zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva»* [Federal Law of July 21, 2007 No. 185-ФЗ “On the Fund for Assistance to the Housing and Utilities Reform”].
4. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ* [Civil Code of the Russian Federation of 11/30/1994 No. 51-FZ].
5. Kirakosyan S.A. *Dogovor upravleniya mnogokvartirnym domom: pravovaya priroda i prakticheskie problemy zaklyucheniya dogovora* [Management contract for an apartment building: the legal nature and practical problems of concluding a contract]. Available at: <http://otrasli-prava.rf/article/16505> [Accessed 02/02/2019]
6. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii ot 12.12.1993* [The Constitution of the Russian Federation from 12.12.1993].
7. *Postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 06.05.2011 № 354 «O predostavlenii kommunal'nykh uslug sobstvennikam i pol'zovatelyam pomeshchenii v mnogokvartirnykh domakh i zhilykh domov»* [Decree of the Government of the Russian Federation of 06.05.2011 No. 354 “On the Provision of Utilities to Owners and Users of Premises in Apartment Buildings and Residential Houses”].
8. *Postanovlenie Semnadtsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 10.03.2016 № 17AP-874/2016-GK po delu № A60-33073/2015* [Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal of 10.03.2016 No. 17АП-874/2016-GK in case No. A60-33073 / 2015].
9. *Postanovlenie FAS Volgo-Vyatskogo okruga ot 2 noyabrya 2009 g. po delu № A11-10022/2008* [Resolution of the Federal Antimonopoly Service of the Volga-Vyatsky district of November 2, 2009 in case number A11-10022 / 2008].
10. Sharonov S.A. (2013) *Pravovaya sushchnost' kategorii «okhrana» v normakh «imushchestvennykh» kodeksov Rossiiskoi Federatsii kak osnovanie vozniknoveniya okhrannoï deyatel'nosti: tsivilisticheskii aspekt* [The legal essence of the category “protection” in the norms of the “property” codes of the Russian Federation as the basis for the emergence of security activities: civil aspect]. *Sovremennoe parvo* [Modern Law], 11, pp. 45-49.
11. Sharonov S.A. (2011) *Sovremennye problemy rynka okhrannykh uslug* [Modern problems of the security services market]. *Predprinimatel'skoe parvo* [Business Law], 3, pp. 28-33.
12. Vas'kovskii E.V. (2002) *Tsivilisticheskaya metodologiya. Uchenie o tolkovanii i primenenii grazhdanskikh zakonov* [Civilistic methodology. The doctrine of the interpretation and application of civil laws]. Moscow: Tsentr YurInfoR Publ.
13. Yur'eva L.A. (2010) *Dogovor upravleniya mnogokvartirnym domom. Doct. Dis.* [Management agreement for an apartment house. Doct. Dis.]. Tomsk.
14. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ* [The Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-ФЗ].