

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Меньшикова Ю.О.

Меньшикова Юлия Олеговна - магистрант,
кафедра гражданского права,
Пермский государственный национальный исследовательский университет, г. Пермь

Аннотация: статья рассматривает особенности квалификации договора управления многоквартирным домом, его правовую природу. Делается вывод о том, что договор управления многоквартирным домом можно отнести к системе гражданско-правовых договоров, поименованных в законодательстве, что исключает его из списка смешанных договоров.

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, самостоятельный договор, смешанный договор.

На сегодняшний день развернулась большая дискуссия о том, разумно ли считать договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом договора, или же напротив, смешанным, состоящим из разного вида элементов договоров.

Множество специалистов из области жилищного и гражданского права (А.И. Бычков, Л.Ю. Грудцына, В.Н. Литовкина, Д.П. Гордеев), называют договор управления многоквартирным домом смешанным договором. С.А. Киракосян пишет, что «подобная квалификация договора предполагает соединение в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи и ее разновидности-договора энергоснабжения, а также договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора» [3].

В случае возникновения коллизий, а также при оспаривании договора или привлечении к ответственности за неисполнение условий договора, должны применяться правила о видах и подвидах договоров, которые входят в состав смешанного договора, если иное не следует из существа смешанного договора или соглашения сторон.

При этом целый ряд исследователей считают возможным рассмотрение договора управления в качестве самостоятельного вида договора, что на наш взгляд, заслуживает поддержки. В Постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 мая 2012 г. по делу № 12АП-4188/11 и ФАС Западно-Сибирского округа от 1 ноября 2012 г. по делу № А27-6602/2012 абсолютно точно договор управления многоквартирным домом квалифицируется судами как особый, отдельный вид договора, который подлежит специальному режиму правового регулирования.

Некоторые ученые, говоря о поименованном характере договора управления, предлагают определить место договора в группе договоров, направленных на оказание услуг или связанных с доверительным управлением имуществом [4]. Подобные выводы авторов встречают поддержку и в судебной-арбитражной практике.

В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008 суд указал, что «поскольку цель договора на управление многоквартирным домом можно определить как оказание услуги по осуществлению прав собственника по владению, пользованию и распоряжению управляемым имуществом, то соответственно и место договора - в группе договоров, направленных на оказание услуги» [1].

В судебной практике арбитражных судов нередко встречаются решения, в которых договор управления многоквартирным домом квалифицируется как смешанный. Например, данный договор назван смешанным в Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015. В Постановлении говорится: «Требование о взыскании задолженности за коммунальные услуги, содержание общего имущества, неустойки удовлетворено правомерно, поскольку доказано, что ответчики, являясь собственниками спорных нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, факт оказания истцом коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и их стоимость подтверждены» [2].

Но с данным подходом не согласны многие специалисты по гражданскому и жилищному праву. Так С.А. Киракосян отмечает, что «подобный подход имеет очевидное несовершенство, так как предметом данного договора являются не какие-то услуги или работы по отдельности, а именно деятельность по управлению, включающая в себя целый комплекс фактических и юридических действий, осуществляемых в четырех направлениях: правовом, экономическом, техническом, организационном» [3].

При этом специалисты отмечают, что «договор, нормативно поименованный, не может быть признан в качестве смешанного договора» [5]. Договор управления многоквартирным домом поименован не в ГК РФ, а в ЖК РФ.

На основании сказанного, можно сделать вывод, что в ЖК РФ достаточно полно и детально раскрывается специфика и содержание договора управления, определены его стороны и форма. Следует

учесть, что жилищное законодательство к договору управления предъявляет особые требования, отличающиеся от регулируемых нормами ГК РФ отношений по оказанию услуг и выполнению работ.

Перечисленные факты дают основания отнести договор управления многоквартирным домом к системе гражданско-правовых договоров поименованных в законодательстве, что соответственно исключает его из списка смешанных договоров.

Список литературы

1. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
2. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015// СПС «КонсультантПлюс».
3. *Киракосян С.А.* Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист, 2015. № 8. С. 13.
4. *Михайлов В.К.* Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право, 2008. № 3. С. 24.
5. *Шагиахметова Л.Х.* Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право, 2016. № 1. С. 45.