

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА

Кафедра гражданского права и процесса

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК

Заведующий кафедрой,
кандидат юридических наук, доцент

 Т.В. Краснова
09 декабря 2019

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

магистра

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ПРОБЛЕМЫ
ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу
Студентка 3 курса
заочной формы обучения



Мурзакимова
Гульжан
Курсаналиевна

Научный руководитель
канд. юрид. наук



Алексеева
Екатерина
Валерьевна

Рецензент
канд. юрид. наук



Горовенко
Сергей
Викторович

Тюмень
2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	5
ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	11
1.1. РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	11
1.2. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ	15
1.3. СТОРОНЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	24
ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	37
2.1. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	37
2.2. ПРАВА ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	40
2.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	51
ГЛАВА 3. ДИНАМИКА ДОГОВОРНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	58
3.1. ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	58
3.2. ПРОБЛЕМЫ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ	65

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	71
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	74

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ВС – Верховный суд

ГК – Гражданский кодекс

ГПК – Гражданско-процессуальный кодекс

ЖК – Жилищный кодекс

ЖКХ – Жилищно-коммунальное хозяйство

ЖЭК – Жилищно-эксплуатационная контора

МКД – Многоквартирный дом

ПП – Постановление Пленума

РФ – Российская Федерация

СНК – Совет народных комиссаров

СССР – Союз Советских Социалистических республик

ФЗ – Федеральный закон

ФКЗ – Федеральный конституционный закон

ЦИК – Центральный исполнительный комитет

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В первую очередь необходимо отметить, что жилье для человека представляет собой основное благо для реализации его потребностей, жилье – это и есть потребность. Именно поэтому решение жилищных проблем имеет особо важное социальное значение.

Кроме того, Конституция Российской Федерации закрепляет особый правовой статус, который носит жилье для человека. Так, на основании ст. 25 указанного закона жилище является неприкосновенным. Право на жилище в науке обоснованно именуется атрибутом цивилизации, что предопределяет необходимость изменения рассматриваемого объекта в лучшую сторону.

Появление и распространение многоквартирных домов закономерно повлекли необходимость управлять ими, ведь помимо жилых помещений в них находятся общее имущество в виде нежилых помещений: подъезды, лестничные площадки и др. В редких случаях собственники жилых помещений будут самостоятельно и добросовестно заботиться об общем имуществе. Кроме того, реализация некоторых функций (например, учёт граждан, устранение аварий и др.) объективно требует привлечения сторонних организаций.

Все последние попытки реформировать жилищно-коммунальное хозяйство во многом упираются в проблему управления многоквартирным домом. В России эта проблема не только не решена, но даже не определены ясные подходы к ее решению. А это создает ощущение неопределенности и турбулентности, препятствует созданию стройной системы коммунального хозяйства страны. Этими обстоятельствами обусловлен социальный аспект актуальности проводимого исследования.

В действующем российском жилищном законодательстве предусматривается конструкция договора управления многоквартирным

домом, но она существует относительно непродолжительное время и нуждается в совершенствовании.

Главная проблема состоит в том, что провозглашенное в Жилищном кодексе РФ право собственности граждан на домовое имущество вступает в противоречие как с подзаконными актами различных ведомств, так и с правоприменительной практикой. Жители де-факто лишены возможности распоряжаться многоквартирным домом как своей собственностью, а если они принимают соответствующие решения, то ни местные власти, ни различные организации не берут их во внимание.

Сегодня вокруг многоквартирных домов сложилась крайне неопределенная ситуация. До сих пор не решен вопрос о природе управления многоквартирным домом: является ли обслуживание дома бизнесом или социальной услугой? Если это все же бизнес, то процесс и соответственно правовое регулирование должны осуществляться по его законам, если услуга, то государство обязано компенсировать часть затрат на нее гражданам. Например, если они проживают в аварийном или ветхом жилье, то затраты на его содержание в связи с плохим состоянием дома больше, чем в обычных строениях. Однако никакой компенсации такие жильцы не получают.

Текущая правоприменительная практика в некоторых случаях по-разному расценивает одни и те же действия собственников помещений или управляющих организаций, признавая в одном случае факт злоупотребления правом, а в других – вставая на их сторону. В связи с этим всестороннее изучение правовых аспектов договора управления многоквартирным домом обуславливает актуальность нашего диссертационного исследования.

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с управлением многоквартирным домом. **Предметом** выступают нормативные правовые акты, научная и учебная литература по указанной выше тематике, а также материалы правоприменительной практики, данные аналитики и статистики.

Целью исследования является проведение комплексного анализа правовых проблем управления многоквартирным домом и поиск возможных путей решения.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих **задач**:

1. Проанализировать развитие законодательства об управлении многоквартирными домами;
2. Определить понятие договора управления многоквартирным домом, его место в системе гражданско-правовых договоров;
3. Охарактеризовать статус сторон договора управления многоквартирным домом;
4. Проанализировать условия договора управления многоквартирным домом;
5. Дать характеристику прав и обязанностей сторон договора управления многоквартирным домом;
6. Определить особенности ответственности по договору управления многоквартирным домом;
7. Рассмотреть проблемы заключения договора управления многоквартирным домом;
8. Определить проблемы расторжения договора управления многоквартирным домом.

Поставленные цели и задачи обусловили **структуру** настоящего диссертационного исследования. Оно состоит из списка принятых сокращений, введения, трех глав, которые содержат семь параграфов, заключения и списка использованных источников и литературы. Заключение содержит выводы, сделанные в процессе написания магистерской диссертации.

Методы исследования. Анализ действующего законодательства, научной литературы, судебной практики по проблемам управления многоквартирными домами проводился на основе диалектико-

материалистической методологии, в рамках которой применялась совокупность частно-научных и общенаучных методов таких, как анализ, синтез, дедукция, историко-правовой метод и другие.

Степень разработанности темы настоящего исследования определяется наличием современных работ, посвященных проблемам управления многоквартирными домами: А. А. Гаурона¹ (предмет исследования – общая характеристика управления многоквартирными домами), Н. Б. Бердниковой² (предмет исследования – особенности условий управления многоквартирными домами в Российской Федерации), С. А. Дорониной³ (предмет исследования – соотношение российской системы управления многоквартирными домами и американской), Н. В. Бурцевой⁴ (предмет исследования – проблемы управления многоквартирными домами в России), Р. Э. Куцева⁵ (предмет исследования – особенности управления многоквартирными домами) и других известных деятелей и ученых. Перечисленные научные труды в своей совокупности выступили **теоретической основой исследования.**

Нормативную основу исследования составляют Конституция РФ⁶, Гражданский кодекс РФ⁷, Жилищный кодекс РФ и другие нормативно-правовые акты.

Эмпирическая основа исследования представлена материалами судебной правоприменительной практики Российской Федерации

¹ Гаурон А. А. Общая характеристика управления многоквартирным домом// Актуальные проблемы науки. 2015. №1. С. 52-55.

² Бердникова Н. Б. Условия управления многоквартирными домами в современной Российской Федерации// Серия 1: Регионоведение: философия, история, социология, юриспруденция, политология, культурология. 2018. №3. С. 12-16.

³ Доронина С. А. Соотношение управления многоквартирными домами в России и Соединенных Штатах Америки// Известия Тульского государственного университета. Гуманитарные науки. 2013. №3-1. С. 199-210.

⁴ Бурцева Н. В. Управление многоквартирными домами, как одна из основных проблем современной Российской Федерации// Universum: психология и образование. 2015. №11-12(20). С. 10-18

⁵ Куцев Р. Э. Особенности управления многоквартирными домами// Закон и порядок. 2017. №2(51). С. 88-90.

⁶ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014 № 31. ст. 4398.

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: в ред. от 3 июля 2019 г. // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

(определения, решения, постановления) по вопросам управления многоквартирными домами.

Результаты исследования были опубликованы в Журнале «Молодой ученый» (№47 (285), ноябрь 2019 г.) Рубрика «Юриспруденция»