

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра трудового права и предпринимательства

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ  
В ГЭК

Заведующий кафедрой

Д-р юрид. наук, доцент

Л.В. Зайцева

2019г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

магистра

**ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Корпоративный юрист»

Выполнила работу  
студентка 3 курса  
заочной формы обучения

Савченко  
Татьяна  
Евгеньевна

Научный руководитель  
канд. юрид. наук,  
доцент

Чукуреев  
Андрей  
Александрович

Рецензент  
Адвокат Западно-Сибирской  
коллегии адвокатов  
Тюменской области

Хабнер  
Владислав  
Моисеевич

Тюмень  
2019 г.

Савченко Татьяна Евгеньевна. Правовые особенности договора управления многоквартирным домом : выпускная квалификационная работа магистра : 40.04.01 Юриспруденция, магистерская программа «Корпоративный юрист» / Т. Е. Савченко ; науч. рук. А. А. Чукреев ; рец. В. М. Хабнер ; Тюменский государственный университет, Институт государства и права, Кафедра трудового права и предпринимательства. – Тюмень, 2019. – 99 с. – Библиогр. список: с. 91-99 (69 назв.).

Ключевые слова: договор управления многоквартирным домом, права и обязанности собственников жилых помещений, нежилые помещения, управляющая организация, лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
1.1. РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИИ С НАЧАЛА XX В. ....	8
1.2. ПОНЯТИЕ, СТОРОНЫ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	16
1.3. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ КАК СТОРОНЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	26
ГЛАВА 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	32
2.1. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	32
2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	38
2.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	50
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	64
3.1. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	64
3.2. ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	88
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	91

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования** определяется рядом факторов. Законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства постоянно обновляется, это касается как регулярного изменения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, правил взимания оплаты за потребляемые ресурсы, так и внесения изменений в нормативно-правовые акты. В 2019 году приняты изменения в Жилищный кодекс РФ [6], в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [8], касающиеся установления штрафов за нарушение лицензионных требований управляющими компаниями.

В ближайшее время нас ждут еще большие изменения в этой сфере: 29 октября 2019 г. глава Министерства строительства Владимир Якушев сообщил о новом разработанном проекте Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года. Согласно проекту Стратегии, одним из основных направлений ее реализации станет управление жильем.

В российском жилищном законодательстве остается еще достаточно пробелов и коллизий, связанных с осуществлением собственниками права управления своим недвижимым имуществом посредством заключения договора управления многоквартирным домом.

Указанный договор имеет свою специфику, это обусловлено как предметом договора – перечнем общедолевого имущества, также специфичен субъектный состав договора: одной стороной договора являются всегда управляющая организация, другой – собственники помещений многоквартирного дома.

**Объектом исследования** является общественные отношения, которые складываются между собственниками жилых помещений и управляющей организацией в процессе заключения договора управления многоквартирным домом, исполнения, изменения и расторжения такого договора.

**Предметом исследования** является проблемные вопросы, возникающие в процессе подготовки общего собрания, на котором выносятся на голосование вопрос заключения договора управления многоквартирным домом, в процессе исполнения такого договора и его изменения или расторжения, законодательное регулирование этих вопросов, судебная практика, сложившаяся по ним к настоящему времени.

**Целью** настоящего исследования является научно обоснованное решение проблемных вопросов правового регулирования отношений, связанных с заключением и исполнением договора управления многоквартирным домом, деятельностью по обслуживанию общедомового имущества, и комплексная характеристика в целом гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Для достижения указанной цели нами поставлены следующие **задачи**:

- 1) проанализировать исторический аспект развития отечественного законодательства в сфере управления многоквартирными домами;
- 2) раскрыть особенности правового положения управляющей организации как стороны договора управления многоквартирным домом;
- 3) дать общую гражданско-правовую характеристику договору управления многоквартирным домом;
- 4) раскрыть условия, являющиеся существенными для данного договора, и субъектный состав договора управления многоквартирным домом;
- 5) исследовать особенности привлечения к гражданско-правовой ответственности сторон анализируемого договора;
- 6) проанализировать правоприменительную практику по вопросам заключения, исполнения, изменения и расторжения указанного договора;
- 7) проанализировать проблемные аспекты заключения, изменения, расторжения данного договора;

8) выработать рекомендации по совершенствованию действующего российского жилищного законодательства в исследуемой части.

**Методологическая база исследования.** Одним из основных методов исследования явился историко-правовой метод, который позволил исследовать историческое зарождение в России, отражающееся в правовых документах начала XX в., регулирования вопросов в жилищной сфере, эксплуатации и обслуживания жилфонда, а также развитие законодательства в этой сфере на всем протяжении XX и начале XXI вв.; юридико-технический метод, позволяющий анализировать и выявлять противоречия, пробелы в нормативно-правовом акте, а также общенаучные методы, такие как формально-логический, системный, которые позволили решить поставленные задачи и достичь цели исследования.

**Степень разработанности темы.** На протяжении ряда лет данную тему разрабатывают С.А. Киракосян, Л.А. Юрьева, Н.А. Долгова, защитившая кандидатскую диссертацию по теме «Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом» [43]; также на данную тему публиковали в последние годы свои исследования Г.Н. Макаренко, М.Ю. Тихомиров, Т.В. Петрова, Д.В. Андриянова, А.О. Иншакова, Н.В. Кагальницкова, С.Н. Козырева, А.С. Рафикова.

**Теоретическую основу исследования** составляют труды широкого круга российских ученых-цивилистов, исследовавших проблемы регулирования правоотношений в договорном праве, а именно М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало и др.

**Нормативной основой исследования** стали действующие нормативно-правовые акты разной юридической силы, направленные на регулирование правоотношений в сфере жилищного законодательства, гражданского законодательства.

**Эмпирической базой исследования** выступают акты арбитражных судов и Верховного Суда Российской Федерации.

**Научная новизна исследования** заключается в том, что настоящая работа содержит ряд предложений по изменению ряда норм Жилищного кодекса РФ, регулирующих правоотношения, касающиеся заключения, изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом.

В результате проведенного исследования в основной части работы и в заключении сформулировано несколько предложений, отражающих научную новизну настоящей диссертации.

**Апробация результатов исследования.** Магистерская диссертация подготовлена на кафедре трудового права и предпринимательства Института государства и права Тюменского государственного университета, где проведены ее экспертная оценка и обсуждение.

Результаты настоящего исследования прошли апробацию в виде публикации научной статьи «Переход на «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями как способ поддержки предпринимательства в сфере обслуживания жилого фонда» [51] в сборнике научных статей «Правовые средства стимулирования активной занятости и повышения конкурентоспособности на рынке труда» в 2019 г.

**Структура диссертации** включает в себя введение, три главы, объединяющие в себя восемь параграфов, заключение и список использованных источников и литературы.