

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

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

И.о. заведующего кафедрой
д-р юрид. наук, доцент
Л.В. Зайцева

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

40.04.01 Юриспруденция
Магистерская программа «Корпоративный юрист»

Выполнила работу
студентка 3 курса
заочной формы обучения

Морева Татьяна
Геннадьевна

Научный руководитель
канд. юрид. наук

Чукреев Андрей
Александрович

Рецензент
адвокат
Тюменской областной
коллегии адвокатов

Мехмед Али Али

Тюмень
2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
1.1. РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....	8
1.2. ПОНЯТИЕ, СТОРОНЫ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	17
ГЛАВА 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	28
2.1. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	28
2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	35
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	46
3.1. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	46
3.2. ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	67
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	74

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ГИС ЖКХ	–	Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
ГК РФ	–	Гражданский кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	–	Жилищный кодекс Российской Федерации
ЖКХ	–	жилищно-коммунальное хозяйство
ЕГРН	–	Единый государственный реестр недвижимости
МКД	–	многоквартирный дом
ОМС		органы местного самоуправления
РФ	–	Российская Федерация
ТРИЦ	–	ОАО «Тюменский расчётно-информационный центр»

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы, выбранной для диссертационного исследования обусловлена все возрастающим распространением договора управления многоквартирным домом в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Такой договор становится стандартным явлением, непосредственно затрагивающим интересы множества собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в связи с чем его комплексное исследование является актуальным и объективно необходимым.

Законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства постоянно претерпевает изменения. Связано это с высокой скоростью роста внутриэкономического развития страны. Законодательство неизменно должно идти в ногу со временем, совершенствоваться, в целях регулирования правоотношений субъектов в разных сферах деятельности, в том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Государством был принят ряд мер, направленных на улучшение ситуации в жилищно-коммунальной сфере.

Только, с 01.07.2021 редакцию Жилищного кодекса РФ [6] существенно изменили три новых закона [12, 14, 15]. Уточнены положения, касающиеся государственного контроля (надзора) в области регулирования тарифов и предоставления услуг жилищно-коммунального хозяйства. Изменились правила предоставления субсидий и компенсации расходов на оплату жилья и услуг жилищно-коммунального хозяйства. С 18.03.2019 для управляющих организаций установлена административная ответственность за управление МКД с грубым нарушением лицензионных требований [13].

В ближайшее время нас ждут еще большие изменения в этой сфере. 13 октября 2021 на общественное обсуждение был вынесен новый разработанный проект Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства РФ [80]. 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 МКД.

Указанный договор имеет свою специфику, это обусловлено, как предметом договора – перечнем имущества, являющегося собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме, так и специфичностью его субъектного состава: наличием множественности собственников помещений в многоквартирном доме, выступающих в качестве одной стороной договора управления, и наличием обязательности получения лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом для управляющей организации, выступающей другой стороной договора.

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

Предметом исследования являются нормы российского права, регулирующие общественные отношения, связанные с договором управления многоквартирным домом, а также практика применения указанных норм.

Целью настоящего исследования является научно обоснованное решение проблемных вопросов правового регулирования отношений, связанных с заключением и расторжением договора управления МКД, 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 законодательства России на современном этапе 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 МКД;
- 4) раскрыть существенные условия, содержание договора управления МКД;
- 5) проанализировать проблемные аспекты заключения, изменения, расторжения данного договора;
- 6) 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 развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства России на современном этапе; проанализировать изменения законодательства в этой сфере применительно к реализованным задачам Стратегии жилищно-коммунального хозяйства [79]; выявить причины, создающие проблемы правового регулирования отношений в жилищной сфере, в сфере эксплуатации и обслуживания жилищного фонда. Юрико-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, Н.А. Долгова. Теоретическую основу исследования составляют труды широкого круга российских ученых-цивилистов, исследовавших проблемы регулирования правоотношений в договорном праве, а именно М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, А.Г. Карапетова и А.И. Савельева, П.В. Крашенинникова и др.

В ходе настоящего исследования было проанализировано российское законодательство, регулирующее общественные отношения, связанные с договором управления многоквартирным домом, прежде всего: Жилищный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ [2, 3]. При подготовке данной работы

были использованы материалы правоприменительной практики, такие как постановления пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ, другие акты Верховного Суда РФ, акты российских арбитражных судов кассационной и иных инстанций, а также акты судов общей юрисдикции.

Научная новизна исследования заключается в том, что настоящая работа раскрывает некоторые теоретические и практические проблемы в исследуемой сфере правоотношений, а также содержит предложения по изменению ряда норм Жилищного кодекса РФ, регулирующих правоотношения, касающиеся заключения, исполнения, изменения и расторжения 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 гражданско-правовых дисциплин Института государства и права Тюменского государственного университета, где проведено ее обсуждение. Основные научные результаты исследования, используются автором в многолетней практической деятельности в качестве юрисконсульта управляющих организаций в ЖКХ.

Структура диссертации состоит из введения, трех глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка использованных источников.