

Володин А.В. Отдельные аспекты правового статуса договора управления многоквартирным домом // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №2 (февраль). – АРТ 164-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347.254

Володин Андрей Викторович

студент 2 курса, кафедра гражданского права

ФГБОУ ВО Уральский государственный экономический университет

Екатеринбург, Россия

e-mail: av.usue@gmail.com

**ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО СТАТУСА ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Аннотация: в статье рассмотрены отдельные аспекты правового статуса договора управления многоквартирным домом. Определено, что договор обслуживания многоквартирным домом можно считать поименованным организационным, подлежащим регулированию нормами гражданского законодательства.

Ключевые слова: гражданское право, жилищное право, управление многоквартирным домом.

Volodin Andrey

2nd year student, department of civil law

Ural State University of Economics

Ekaterinburg, Russia

SELECTED ASPECTS OF MANAGEMENT AGREEMENT OF APARTMENT BUILDING

Abstract: this article deals with selected aspects of management agreement of apartment building. It is cleared that this agreement is named, organizational, regulated by a civil law.

Keywords: civil law, housing law, management of apartment building.

По состоянию на данный момент среди специалистов по жилищному праву не выработано единой позиции, является ли договор управления многоквартирным домом самостоятельным видом гражданско-правового договора, или же ему присущи черты смешанного договора.

Во многом дискуссионность проблемы обусловлена тем, что данный договор не нашёл отражения в Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ), а регулируется положениями статьи 162 Жилищного кодекса РФ [2] (далее – ЖК РФ), исходя из чего некоторые авторы отказываются признавать договор управления многоквартирным домом поименованным. В частности, Филипов Т.А. [11] относит данный договор к категории непоименованных договоров, которые стороны могут заключить (ст.421 ГК РФ) [1]. Многие специалисты в области жилищного и гражданского права (А.И. Бычков [5], Л.Ю. Грудцына, В.Н. Литовкина, Д.П. Гордеев [6]), называют договор управления многоквартирным домом смешанным договором [8]. 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» [6]. Предполагается возможность соединения в договоре

управления многоквартирным домом элементов договоров подряда, оказания услуг, договора поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и иных договоров на усмотрение сторон [12].

В то же время высказывается мнение, что договор управления многоквартирным домом выделен в качестве самостоятельного договора нормами жилищного законодательства, которыми также установлено содержание такого договора и порядок его заключения, что позволяет отнести его к категории поименованных договоров [13]. Данная позиция выглядит обоснованной в силу положений законодательства. Так, исходя из смысла п.2 ст.421 ГК РФ, для того, чтобы считать договор поименованным, необходимо и достаточно, чтобы данный договор был предусмотрен законом или иными правовыми актами, объём которых гражданское законодательство не ограничивает.

Вместе с тем, положения п.3 данной статьи не противопоставляют поименованный и смешанный договор. Д.В. Огородов и М.Ю. Чельшев придерживаются мнения, что смешанный договор не участвует в дихотомическом ряде «поименованные/непоименованные договоры». Смешанный договор – это продукт иной классификации: несмешанные (унитарные)/смешанные договоры [9]. Ф.Я. Ахмедов приходит к выводу, что конструкции смешанного и непоименованного договоров являются самостоятельными юридическими институтами, существующими независимо друг от друга. Режим регулирования смешанного договора, установленный указанной статьёй ГК РФ, применяют к отношениям сторон правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа договора, не

исключая обязательного соблюдения императивных норм о договорах-элементах [4].

Помимо того, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1027/10 от 15 июля 2010 г. определяет, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования [3].

При этом предметом договора является деятельность по управлению, включающая в себя целый комплекс фактических и юридических действий, осуществляемых в четырех направлениях: правовом, экономическом, техническом, организационном [6]. Филимонов С.Л. определяет данное управление как «совершение управляющей организацией, уполномоченными участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, юридических действий по отношению к объекту управления» [10]. Управление включает в себя не только юридические действия, но и фактические действия, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома.

Таким образом, договор обслуживания многоквартирным домом можно считать поименованным смешанным, подлежащим регулированию нормами гражданского законодательства.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1027/10 от 15 июля 2010 г. // URL: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_c3f97f50-bef5-48e9-bcd0-2c75f2458590.

4. Ахмедов Арсен Ярахмедович Квалификация смешанных и непоименованных договоров // Вестник СГЮА. 2014. №3 (98). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kvalifikatsiya-smeshannyh-i-nepoimenovannyh-dogovorov> (дата обращения: 12.01.2019).

5. Бычков А. И. Правовая природа договора на управление многоквартирным домом: смешанный или самостоятельный договор? / А. И. Бычков // Молодые ученые. — 2011 — № 2. — С. 38—44.

6. Гордеев Д. П. Условия договора управления [Электронный ресурс] / Д. П. Гордеев // Упр. многоквартир. домом. — 2012. — № 4. — С. 3—8. — URL: <https://www.gkh.ru/article/8662--04> (дата обращения 05.01.2018)

7. Киракосян С. А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора. / С. А. Киракосян // Юрист. — 2015. — № 8. — С. 13—18.

8. Меньшикова Ю.О. Правовая природа договора управления многоквартирным домом // Отечественная юриспруденция. 2018. №5 (30). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-dogovora-upravleniya-mnogokvartirnym-domom> (дата обращения: 11.01.2019).

9. Огородов Д.В., Чельшев М.Ю. К вопросу о видах смешанных договоров в частном праве // Законодательство и экономика. — 2006. - № 2.

10. Филимонов С.Л. Об управлении в жилищной сфере ЖКХ. - 2005.- №1 — С.18

11. Филипов Т.А. Договор управления многоквартирным домом: понятие и общая характеристика // Известия АГУ. 2007. №2. — С.48.

12. Шилова А.А. Место договора управления многоквартирным домом в системе гражданско-правовых договоров и его существенные условия // Актуальные проблемы гражданского права и гражданского судопроизводства. — Челябинск, 2018.

13. Юрьева Л. А. Договор управления многоквартирным домом // Юстицинформ, 2011. — 150 с.

Дата поступления в редакцию: 11.02.2019 г.

Опубликовано: 18.02.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019

© Володин А.В., 2019