

Каморкин Д.А.

*Научный руководитель: доцент каф. юриспруденции к.п.н. Черкашина Н.В.
Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного
учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23
e-mail: dim.kamorkin2012@ya.ru*

«Гражданско-правовая ответственность управляющих компаний за неисполнение договора управления многоквартирными жилыми домами»

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Как свидетельствует судебная практика, несмотря на реформирование системы ЖКХ, по-прежнему и при заключении договора управления многоквартирным домом и при снабжении потребителей коммунальными ресурсами допускаются многочисленные нарушения как со стороны ресурсоснабжающих организаций, так и со стороны управляющих организаций, в связи с чем возникает необходимость в принятии собственниками помещений мер для исправления ситуации.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об актуальности проблемы исследования и обуславливают необходимость усовершенствования и более широкого применения на практике указанного способа управления многоквартирным домом, и внесение соответствующих изменений в жилищное, гражданское законодательство.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом следует понимать выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Основания и порядок управления многоквартирным домом регламентируются Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 09.09.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.09.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 (ред. от 29.09.2017) "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме" и другие.

Жилищное законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

Общее собрание собственников помещений выбирает способ управления и может изменить его в любое время на основании своего решения (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

При выборе способа управления многоквартирным домом собственникам помещений целесообразно учитывать правила, установленные в ч. ч. 2.1 - 2.3 ст. 161 ЖК РФ, в которых определены субъекты, несущие ответственность перед собственниками помещений в случаях: осуществления непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений; управления таким домом товариществом собственников жилья либо специализированным потребительским кооперативом; управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом вправе принять только общее собрание собственников помещений в этом доме.

Если собственники приняли решение о выборе управляющей организации или она была назначена органами местного управления, следующим шагом является заключение с такой организацией договора на предоставление коммунальных услуг (договора управления).

Договор управления многоквартирным домом регулирует взаимоотношения между собственниками помещений в таком доме и управляющей организацией, имеющей соответствующую лицензию (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

Важно, что управлять многоквартирным домом может только одна управляющая организация (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ), соответственно, договор управления многоквартирным домом также заключается один.

Договор управления многоквартирным домом специфичен тем, что восполнение недостающих положений осуществляется не посредством заключения дополнительно к базовому договору договоров-приложений, а путем принятия решений общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Договор управления многоквартирным домом должен быть заключен на условиях, определенных общим собранием собственников помещений в доме. Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом должен содержать следующие условия.

1. Сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора.
2. Место исполнения договора.
3. Предметом договора является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация, в том числе услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению
4. Цена договора может определяться исходя из стоимости фактически выполненных управляющей организацией работ (услуг) и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством
5. Периодичность и сроки оказания услуг по договору
6. Отчет управляющей организации.
7. Ответственность сторон договора.

Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем, определенным договором. Совершение таких действий должно отвечать требованиям, установленным законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей и др., а также договором управления многоквартирным домом.

Основными видами ответственности управляющих компаний за неисполнение (ненадлежащее исполнение) договора управления многоквартирным домом является уголовная, административная и гражданско-правовая ответственность.

Управляющая компания, взявшая на себя обязательство по управлению многоквартирным домом и не исполняющая (исполняющая ненадлежащим образом) свои обязанности по договору, может быть привлечена к административной, уголовной, гражданско-правовой ответственности. Обязанности Управляющей компании определены в рамках действующих законов, но отдельные полномочия, ответственность и прочие функции могут быть делегированы собственниками жилья и по договору.

Существует два основных способа защиты прав потребителей: досудебный (административный и претензионный) и судебный порядок рассмотрения спора. Применение положений закона «О защите прав потребителя» по гражданским делам, указанной категории, позволяет взыскать с управляющей компании не только стоимость причиненного вреда, но и штраф, неустойку и моральный вред. Вина УК в рассматриваемых отношениях презюмируется, и именно на ней лежит обязанность доказать обратное.

Итак, жилищное законодательство предусматривает несколько вариантов управления жилищно-коммунальным хозяйством в многоквартирном жилом доме, отдельные квартиры в котором принадлежат разным собственникам. Но при всех перечисленных законом формах управления оно должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, разрешение вопросов пользования общим имуществом и предоставление коммунальных услуг проживающим гражданам.

В жилищном законодательстве РФ появилась новая правовая форма – договор управления многоквартирным домом. Его закрепление в ЖК кодексе РФ является одним из элементов преобразований в жилищно-коммунальной сфере, в частности в вопросах управления многоквартирным домом. Желая освободить себя от несвойственных функций, муниципальные органы передают решение вопросов обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, содержания общего имущества в многоквартирных домах самим собственникам помещений в них.

Заключение названного договора с управляющей организацией предложено как один из возможных вариантов такого управления (ст. 161 ЖК РФ). Договор управления многоквартирным домом является самостоятельным видом частноправовых договоров, содержит элементы договорных обязательств, направленных на выполнение работ, оказание услуг, передачу имущества в собственность, однако не является смешанным, так как его самостоятельное существование признано законодателем.

Анализ комплекса существенных условий указанного договора позволяет сделать вывод, что некоторые из них не являются необходимыми для его исполнения и не отражают его природу. Следовательно, легальная конструкция существенных условий договора управления многоквартирным домом

нуждается в совершенствовании в нескольких направлениях:

1. видится необходимость отразить в существенных условиях организационный характер деятельности управляющей компании.
2. в формулировке условия о порядке определения цены договора должны найти закрепление две основные ее составляющие: вознаграждение управляющему и плата за содержание и ремонт жилого помещения.
3. отнесение отдельных договорных условий (о порядке изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке определения размера платы за коммунальные услуги, о порядке внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, о порядке контроля за выполнением обязательств управляющей организацией) к числу существенных представляется нецелесообразным ввиду большого числа императивных и диспозитивных норм, восполняющих их отсутствие в договоре.

Гражданин-потребитель, как правило, в правоотношениях выступает слабой защищенной стороной. С целью установления баланса интересов было разработано законодательство о защите прав потребителей, регулирующее отношения в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. Применение положений закона «О защите прав потребителя» по гражданским делам, указанной категории, позволяет взыскать с управляющей компании не только стоимость причиненного вреда, но и штраф, неустойку и моральный вред. Вина УК в рассматриваемых отношениях презюмируется, и именно на ней лежит обязанность доказать обратное.

Детальная регламентация процедуры фиксации ненадлежащего исполнения и неисполнения договора позволит с легкостью оформить возникновение таких фактов и уверенно расторгнуть договор управления многоквартирным домом с недобросовестной управляющей организацией.