

В статье анализируется легальная модель существенных условий договора управления многоквартирным домом и обосновывается необходимость её совершенствования.

The article is about indispensable conditions of the administration of tenement-house's legal model. The necessity of its perfection is scientifically grounded.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управление, договор, существенные условия.

Значение существенных условий всякого договора заключается в том, что договор не может считаться заключенным, если сторонами не достигнуто соглашение по каждому из них. Такое значение существенных условий объясняется тем, что в них конкретизируются параметры предстоящего исполнения, без согласования которых обязательство невозможно исполнить. Не отрицая данного общепризнанного значения, многие теоретики права рассматривают существенные условия ещё и как определитель юридической природы договора, его типа. Так, Ф. И. Гавзе полагал обязательным относить к существенным условиям «всё, что конкретизирует предмет договора ... и другие пункты, которые важны для установления природы договора» [8, с. 116]. По мнению О. С. Иоффе, «необходимыми, а значит, и существенными следует считать условия, выражающие природу соответствующего договора, а потому при отсутствии любого из них достигнутое соглашение не способно придать отношениям сторон те качества, которые превращали бы эти отношения именно в обязательства данного конкретного вида» [9, с. 28]. И. Е. Степанова отмечает: «К существенным должны относиться только те условия, которые выражают природу договора» [12, с. 60].

В существенных условиях договора находят выражение интересы сторон. Поэтому такие условия также могут быть рассмотрены и с позиции обеспечения баланса интересов его сторон. Обязательность отдельных договорных условий может служить, в частности, гарантией защиты интересов слабой стороны [7, с. 306]. Важно, однако, чтобы такая ориентация существенных условий договора не привела к серьезному перекосу баланса интересов сторон.

Таким образом, существенные условия договора – это условия, во-первых, отражающие его тип, во-вторых, необходимые для исполнения возникающего на его основе обязательства, в-третьих, обеспечивающие баланс интересов его сторон. Оценим существенные условия договора управления многоквартирным домом с точки зрения их соответствия обозначенным параметрам.

Перечень существенных условий договора управления многоквартирным домом содержится в части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ [1] (далее – ЖК РФ). Правительство РФ дополняет этот перечень для договоров, заключаемых по результатам открытого конкурса, проводимого органами местного самоуправления, указанием на обязанность управляющей организации гарантировать ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств в случае его реализации [3].

К числу существенных условий договора управления многоквартирным домом ЖК РФ относит прежде всего условие о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома. Определить состав общего имущества многоквартирного дома в договоре – значит произвести описание всех его элементов, включая общие помещения, конструкции, оборудование, земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме и адрес такого дома являются необходимыми для договоров данного типа, поскольку конкретизируют объект, в отношении которого будет осуществляться управление. Подробное описание состава общего имущества в тексте договора отвечает интересам обеих сторон: для управляющей организации эти сведения станут основой для планирования и организации необходимых работ и услуг; а для заказчика – гарантией того, что все элементы общего имущества попали «в поле зрения» управляющей организации.

Следующим существенным условием договора управления многоквартирным домом, в силу подп. 2 пункта 3 ст. 162 ЖК РФ, является перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Подобная конкретизация параметров деятельности управляющих не характерна для договоров, опосредующих деятельность по управлению. Так, предмет договора доверительного управления имуществом может быть обозначен при помощи формулировки «управление имуществом» [10, с. 83]. Почему при нормировании договора управления многоквартирным домом законодатель пошёл по другому пути? Представляется, что ответ кроется в субъектном составе данного договора. В конкретизации параметров деятельности управляющей организации выразилось стремление законодателя защитить интересы заказчика как более слабой стороны в договоре. Однако предложенная законодателем формулировка данного условия не отражает типовой принадлежности данного договора. Деятельность управляющей компании направлена на организацию обслуживания многоквартирного дома и, с точки зрения правовой природы, является оказанием услуг управления (менеджерских услуг). Представляется, что организационный характер деятельности управляющей компании должен найти отражение и в легаль-

ной конструкции существенных условий договора управления многоквартирным домом.

Отнесение же условия о порядке изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме к числу существенных представляется сомнительным. Жилищным кодексом РФ установлен порядок согласования условий договора управления многоквартирным домом при его заключении: на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 162, ч. 1 ст. 46). Думается, что данный порядок должен применяться и при принятии решений об изменении договора управления многоквартирного дома, в том числе и относительно набора услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

В составе третьего существенного условия договора управления многоквартирным домом можно выделить два элемента. Для обозначения первого из них законодатель использует не совсем удачную формулировку: «Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги». Редакция данной правовой нормы даёт основание для неоднозначного толкования понятия «цена договора управления многоквартирным домом». При её буквальном толковании можно, в частности, прийти к выводу, что плата за содержание и ремонт не входит в состав цены договора. Однако анализ иных норм жилищного законодательства свидетельствует об обратном: указанная плата, наряду с платой за услуги по управлению (вознаграждение управляющему), являются основными составляющими цены договора управления многоквартирным домом. Следовательно, рассматриваемая норма нуждается в изменениях, направленных на устранение имеющихся противоречий.

ЖК РФ содержит требование об указании в договоре порядка определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не самого размера. Данное законодательное установление вполне целесообразно, поскольку изменение размера соответствующей платы повлекло бы необходимость внесения изменений в договор управления.

Порядок определения стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме различается в зависимости от того, кто принимает решение о передаче функций управления управляющей организации: органы местного самоуправления или общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (органы управления ТСЖ, ЖК, ЖСК). В первом случае, согласно подпунктам 4, 5 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных и дополнительных работ и услуг, и установленная на ее основе плата за содержание и ремонт жилого помещения является одним из критериев конкурсного отбора управляющей компании.

В случае, когда собственники помещений многоквартирного дома самостоятельно принимают решение о выборе управляющей организации в качестве способа управления, размер платы устанавливается ими на общем собрании с учетом предложений управляющей компании сроком не менее чем на один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ). Единственное требование, предъявляемое законом к размеру платы за содержание и ремонт, установлено в части 1 ст. 156 ЖК РФ: он должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Плата за коммунальные услуги имеет иной механизм определения по сравнению с платой за содержание и ремонт жилого помещения. Во-первых, в соответствии с частью 1 ст. 157 ЖК РФ, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов РФ. Во-вторых, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, определенным органами власти в порядке, установленном Федеральным законом (ч. 2 ст. 157 ЖК РФ). Таким образом, порядок определения размера платы за коммунальные услуги определен нормативно-правовыми актами и не может быть изменен соглашением сторон. Следовательно, необходимость согласования данного условия в договоре, а значит, и отнесение его к числу существенных отсутствует.

Пункт 3 части 3 ст. 162 ЖК РФ предусматривает в качестве второго элемента рассматриваемого существенного условия «*порядок* внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги». Возникает вопрос – что законодатель понимает под «*порядком* внесения платы» и каким образом данное условие должно быть отражено в тексте договора управления многоквартирным домом? Жилищный кодекс не дает ответа на данный вопрос.

В русском языке существительное «порядок» имеет несколько значений, однако рассматриваемому контексту более соответствует следующее: «правила, по которым совершается что-нибудь» [11, с. 556]. Кроме того, такое понимание данного термина традиционно для отечественного нормотворчества. Примером тому являются многочисленные Порядки, устанавливающие «Правила внесения платы» [2] или «правила оплаты услуг» [6], которые определяют плательщика, получателя, сроки и способ внесения соответствующих платежей. С этих позиций *способ*, под которым обычно понимается действие или система действий, применяемые при исполнении какой-либо работы, при осуществлении чего-нибудь [11, с. 757], является элементом, входящим в состав более широкого понятия *порядок*.

Думается, что к договору управления многоквартирным домом применим рассмотренный подход. Вместе с тем основные правила внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги определены нормами жилищного законодательства, при-

чем некоторые из них – императивно. Так, ЖК РФ устанавливает правила о получателе платежей (ч. 7 ст. 155), расчётном периоде (ч. 1 ст. 155), сроках предоставления платёжных документов (ч. 2 ст. 155) и сроках внесения платежей (ч. 1 ст. 155). Правила предоставления коммунальных услуг гражданам [4] содержат нормы, определяющие способы оплаты (п. 40), а также требования к структуре платёжного документа (п. 38).

Анализ нормативно-правовых актов, содержащих правила внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также текстов договоров управления многоквартирным домом, как правило, дублирующих эти положения, позволяет сделать вывод об отсутствии необходимости в отнесении условия о порядке внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги к числу существенных. Отсутствие в заключённом сторонами договоре управления рассматриваемого условия легко восполнимо посредством применения норм законодательства. Таким образом, пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ нуждается в изменениях, в том числе связанных с исключением из него положений о порядке определения размера платы за коммунальные услуги и порядке внесения платы.

Наконец, согласно пункту 4 части 3 ст. 162 ЖК РФ, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок контроля за выполнением обязательств управляющей организации. Традиционно под контролем понимается проверка кого-либо или чего-либо, чтобы удостовериться в соответствии чему-либо [13, с. 271].

В отношениях по управлению многоквартирным домом, основанных на договоре, субъектами контроля являются собственники помещений, которые могут реализовывать мероприятия по контролю самостоятельно (единолично, сообща, посредством формирования комиссии или выбора ответственного лица) либо при помощи внешних субъектов, специализирующихся на функциях контроля (аудиторов, инженеров и т. д.), или организация, ими уполномоченная (ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив). Объектом контроля является деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг. Целью контроля является улучшение качества и повышение эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом. Содержание отношений контроля – сбор и обработка информации о состоянии управляемого объекта (общего имущества многоквартирного дома), оценка фактически достигнутых результатов, соотнесение их с требованиями законов и иных нормативно-правовых актов, стандартов, нормативов, регламентов, договора управления многоквартирным домом и осуществление корректирующего воздействия в случае, если достигнутые результаты отличаются от установленных требований.

Мероприятия по контролю, их периодичность, порядок их осуществления и документирования ус-

танавливаются, по общему правилу, соглашением сторон договора управления.

Один из способов контроля за выполнением обязательств указан в части 11 статьи 162 ЖК РФ. В соответствии с ним, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Нормы о контроле за деятельностью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, содержатся также в ряде подзаконных актов. Так, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [5], Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом предусматривают объёмный набор прав собственников помещений в многоквартирном доме, связанных со сбором информации о выполнении управляющей организацией обязательств по договору и измерением фактически достигнутых результатов.

Вместе с тем контроль, как отмечалось, это не только реализация права на получение необходимой информации о деятельности управляющей организации и её оценку. Сердцевиной контроля является механизм обратной связи [13, с. 289, 299]. Реализация данного механизма призвана обеспечить выполнение управляющей организацией необходимых корректирующих действий в случае выявления отклонений фактически полученных результатов от заданных параметров. Данное направление контроля деятельности, его средства и порядок их применения также нашли свое отражение в нормах жилищного законодательства (пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; подп. «з», «и», «к», «р» пункта 49, подп. «в» пункта 51 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам).

Наличие в действующем законодательстве большого числа императивных и диспозитивных норм, предусматривающих порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом, ставит под сомнение обязательность его согласования в тексте договора и, соответственно, отнесение данного условия к числу существенных.

Анализ комплекса существенных условий договора управления многоквартирным домом 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. Во-первых, видится необходимость отразить в существенных условиях организационный характер деятельности управляющей компании. Во-вторых, в формулировке условия о порядке определения цены договора должны найти закрепление две основных её составляющих: вознаграждение управляющему и плата за содержание и ремонт жилого помещения. В-третьих, 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.

В связи с этим часть 3 ст. 162 ЖК РФ предлагается изложить следующим образом:

«В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает управляющая организация;

3) порядок определения размера платы за услуги по управлению, за содержание и ремонт жилого помещения».

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс РФ [Текст]: [федер. закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (в ред. от 27.09.2009 г.)] // СЗ РФ. – 2005. – №1 (ч. 1). – Ст. 14; 2009. – № 39. – Ст. 4542.

2. Российская Федерация. Постановления. Порядок внесения платы за проведение ежегодных обследований организаций на наличие условий для осуществления лицензируемых видов деятельности в области производства и оборота этилового спирта, спиртосодержащей и алкогольной продукции [Текст]: [утв. Постановлением Правительства РФ от 21 августа 1998 г. №987] // СЗ РФ. – 1998. – № 35. – Ст. 4399.

3. Российская Федерация. Постановления. Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом [Текст]: [утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 (в ред. от 18.07.2007 г.)] // Россий-

ская газета. – 2006. – 22 февраля; СЗ РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3943.

4. Российская Федерация. Постановления. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам [Текст]: [утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 (в ред. от 21.07.2008 г.)] // СЗ РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2501; 2008. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3635.

5. Российская Федерация. Постановления. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [Текст]: [утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491] // СЗ РФ. – 2006. – №34. – Ст. 3680.

6. Российская Федерация. Приказы. Порядок оплаты услуг по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике, оказываемых системным оператором и иными субъектами оперативно-диспетчерского управления [Текст]: [утв. Приказом Федеральной службы по тарифам от 12.12.2006 г. №373-э/15 (в ред. от 31.07.2007 г.)] // Российская газета. – 2007. – 25 января; 2007. – 5 сентября.

7. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга первая: Общие положения [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Изд. 3-е, стереотип. – М.: Статут, 2001. – 848 с.

8. Гавзе, Ф. И. Социалистический гражданско-правовой договор [Текст] / Ф. И. Гавзе. – М.: Юрид. лит., 1972. – 168 с.

9. Иоффе, О. С. Обязательственное право [Текст] / О. С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.

10. Михеева, Л. Ю. Доверительное управление имуществом [Текст] / Л.Ю. Михеева; под ред. В. М. Чернова. – М.: Юристъ, 1999. – 176 с.

11. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений [Текст] / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова / Российская академия наук. Институт рус. языка им. В.В. Виноградова. – 4е изд., доп. – М.: Азбуковник, 1999. – 944 с.

12. Степанова, И. Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства [Текст] / И. Е. Степанова // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 7. – С. 60 – 68.

13. Теория управления: учеб. [Текст] / под общ. ред. А. Л. Гапоненко, А. П. Панкрухина. – М.: Изд-во РАГС, 2004. – 588 с.