

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И ЕГО СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ЧЕРТЫ.

Шодиева Мадинабону Бобир кизи

Студент Ташкентский государственный юридический университет

Аннотация: В этой статье будет рассмотрено понятие договора управления многоквартирными домами с позиции теоретической концепции и действующих законодательных положений.

Ключевые слова: договор управления, управление, многоквартирный дом, теория, НПА.

Изначально следует отметить, что многоквартирный жилой дом требует грамотного и системного управления, поскольку без него невозможно обеспечить должное обслуживание общего имущества и создание комфортных условий для проживания. Недостаточное внимание к управлению может привести к ухудшению состояния дома, что в свою очередь негативно сказывается на его эксплуатации и безопасности жильцов. Эффективное управление включает в себя не только организацию регулярного технического обслуживания и ремонта, но и контроль за выполнением санитарных норм, своевременное реагирование на проблемы, и обеспечение функционирования всех инженерных систем дома. Без такого подхода поддержание комфортного уровня жизни становится невозможным. Таким образом, основная задача управления многоквартирным жилым домом заключается в том, чтобы обеспечить его жильцам своевременное и качественное предоставление всех необходимых услуг, связанных с эксплуатацией и обслуживанием общего имущества. Эти услуги включают в себя поддержание чистоты, безопасность, ремонтные работы, а также бесперебойную работу инженерных систем, таких как отопление,

водоснабжение, электричество и канализация. Важным аспектом является стремление к оптимизации расходов, чтобы тарифы за эти услуги оставались доступными для собственников, при этом не снижая уровень качества. Эффективное управление позволяет поддерживать баланс между качеством услуг и финансовыми затратами жильцов, что особенно важно для долгосрочной эксплуатации дома.

Управление многоквартирными домами занимает ключевое место в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Это обусловлено тем, что такие дома являются сложными объектами, где важно обеспечить комфортные условия для проживания, поддерживать техническое состояние зданий и функционирование инженерных систем, а также решать множество сопутствующих вопросов и задач.

По мнению авторов, управление жилым домом представляет собой хозяйственную деятельность специализированных субъектов, направленную на удовлетворение потребностей совладельцев многоквартирного дома в эффективном его управлении. При этом данная деятельность также предполагает получение дохода за выполнение функций управления.

Группа авторов определяет управление домом как совокупность действий, направленных на обеспечение эффективной эксплуатации здания и прилегающей территории в соответствии с их назначением и сохранением эксплуатационных характеристик. Также управление включает в себя организацию предоставления жильцам необходимых жилищно-коммунальных услуг в соответствии с установленными нормативами, стандартами, правилами и порядками.

Отсутствие единого подхода к определению понятия «управление многоквартирным домом» и его ключевых аспектов стало причиной разногласий в существующих законодательных и нормативных актах, а также в мнениях ученых и специалистов относительно роли и функций управляющего.

Согласно Закону «Об управлении многоквартирными домами»,
www.pedagoglar.org

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общей собственности, принадлежащей собственникам помещений на праве долевой собственности (далее — общее имущество).

Общим имуществом являются общие помещения в многоквартирном доме, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

В статье 8 Данного Закона, указаны несколько способов управления:

-непосредственно собственниками помещений (далее — непосредственное управление многоквартирным домом);

- юридическим лицом — управляющей организацией или физическим лицом (индивидуальным предпринимателем) — управляющим на основании договора (далее — управляющая организация или управляющий);

- товариществом собственников жилья — некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах (далее — товарищество).

В соответствии со статьёй 139 Жилищного кодекса Республики Узбекистан (далее — ЖК РУЗ) договор управления многоквартирным домом — это договор, согласно которому одна сторона (управляющая организация) обязуется по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья или органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо

застройщика) в течение согласованного срока за определенную плату оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом».

Из вышеуказанного определения можно выделить пять основных признаков:

1) договор управления многоквартирным домом имеет возмездный характер. Возмездность заключается в том, что управляющая организация получает плату за предоставленные услуги другой стороне (собственникам помещения, лицам, обеспечивающим строительство многоквартирного дома);

2) договор управления многоквартирным домом является двусторонним договором, так как у каждой из сторон такого договора имеются права и обязанности;

3) договор управления многоквартирным домом является срочным договором, поскольку заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет. Срок, на который будет заключаться договор, будет определяться в зависимости от того, как он заключается.

4) договор управления многоквартирным домом является консенсуальным. Он считается заключенным с момента достижения соглашения сторонами по всем его существенным условиям.

5) договор управления многоквартирным домом является публичным договором.

И.В. Балтутите, В. Р. Витвицкая, А. И. Гончаров считают, что «договор управления многоквартирным домом не является публичным договором, поскольку он не соответствует требованиям нормы о публичных договорах: в связи с отличием технического состояния и заказываемых собственниками помещений услуг и работ в различных многоквартирных домах не может быть

одинаковой цены договора; в силу определения управляющей организацией может быть не только коммерческая, но и некоммерческая организация; к управляющей организации должен обращаться с предложением заключить договор управления не каждый, а такое предложение формулируется собственниками помещений на их собрании».

В соответствии с ГК РУЗ «публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т. п.)».

В качестве одной из сторон договора управления многоквартирным домом всегда выступает управляющая компания, которая является лицом, осуществляющим предпринимательскую и иную, приносящую доход деятельность. В случае победы управляющей организации в конкурсе, проводимого органом местного самоуправления управляющая организация обязана заключить договор управления многоквартирным домом.

Как верно отмечают Л. Ф. Нетишинская, Д. А. Урядова «управляющие организации, — это профессиональные предприниматели, занимающиеся деятельностью по управлению многоквартирными домами, которая должна ими осуществляться в отношении любых обратившихся к ним лиц из числа потребителей», то есть договор управления многоквартирным домом отвечает признакам, присущим публичному договору.

Итак, мы рассмотрели понятие договора управления многоквартирным домом и такие признаки как: возмездный, консенсуальный, срочный, двусторонний и публичный характер. Договор управления многоквартирным домом относится к числу поименованных договоров, поскольку детального урегулирован нормами жилищного законодательства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Карпенко, Ю. С. Понятие и признаки договора управления многоквартирным домом по законодательству Российской Федерации / Ю. С. Карпенко. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 43 (333). — С. 215-217. — URL: <https://moluch.ru/archive/333/74308/> (дата обращения: 16.09.2024).

2. Генцлер, И. В. Управление многоквартирными домами: возможное будущее / И. В. Генцлер // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2020. — № 5(224). — С. 20-24.

3. Олейник, Н. Инновационные механизмы управления многоквартирными домами / Н. Олейник // Закон и право. — 2018. — №1. — С. 128-135.

4. Труфанов, А. В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации / А. В. Труфанов // Семейное и жилищное право. — 2019. — № 1. — С. 46-48.

5. Управление жилым домом: практ. пособие / А. Бабак, Д. Левицкий, Н. Лысенко и др. — Ин-т местного развития, 2017. — 160 с.

6. Казакевич, Н. Ф. Договор управления многоквартирным домом / Н. Ф. Казакевич. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 25 (129). — С. 279–281. — URL: <https://moluch.ru/archive/129/35664/> (дата обращения: 14.10.2020).

7. Теория и практика управления в строительстве, городском и жилищно-коммунальном хозяйстве. Книга 1. Подготовка кадров к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами [Электронный ресурс]: учебник для работников жилищно-коммунального хозяйства и обучающихся по профильным программам основного и дополнительного образования/ О. В. Максимчук [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2018.— 599 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/76951.html>.— ЭБС «IPRbooks»

8. Жилищное право: учебник под редакцией И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкой, А. И. Гончарова. М.: ИД «Юриспруденция». 2016. С.352

9. Нетишинская Л. Ф., Урядова Д. А. «О некоторых вопросах, связанных с заключением договора управления многоквартирным домом // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета 2013. № 93. С.1533–1544

10. Романец Ю. В. Непоименованные обязательства в системе гражданских договоров // Закон. 2013. № 5. С.21.

11. Гонобоблева М. Е. Теория и судебная практика по вопросу определения правовой природы договора управления многоквартирным домом // Научный поиск. 2016. № 2.1. С.55–56