

Л.А. ЮРЬЕВА

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ**

Москва
ЮСТИЦИНФОРМ
2011

УДК 347.44
ББК 67.404.2
Ю851

Рецензенты:

доктор юридических наук, профессор *В.В. Кванина*;
кандидат юридических наук, доцент *Т.А. Филиппова*

Научный редактор: доктор юридических наук, доцент *И.Д. Кузьмина*

Юрьева, Л. А.

Ю851 Договор управления многоквартирным домом [Текст]: монография / Л. А. Юрьева. — М. : Юстицинформ, 2011. — 256 с.

ISBN 978-5-7205-1122-7.

Настоящая книга представляет собой одно из первых монографических исследований, специально посвященное договорным отношениям по профессиональному управлению многоквартирными домами. Избранное, строго сфокусированное направление исследования позволило выявить сущность договора управления многоквартирным домом, его место в системе гражданско-правовых договоров, имеющиеся в правовом регулировании пробелы, противоречия, неясности.

Книга предназначена для студентов, аспирантов, преподавателей юридических факультетов, практикующих юристов, а также для всех интересующихся проблемами управления многоквартирными домами.

УДК 347.44
ББК 67.404.2

ISBN 978-5-7205-1122-7

© Юрьева Л.А., 2011
© ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2011

ВВЕДЕНИЕ

С момента появления многоквартирных домов как функционально-планировочной формы организации жилища возникла необходимость управления ими. Жилищное законодательство России до принятия Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» предусматривало преимущественно государственное управление жилищным фондом с совмещением функций владения, управления и обслуживания. Масштабная приватизация в указанной сфере повлекла за собой развитие частной собственности на помещения в многоквартирных домах. Назрела необходимость преобразования системы управления в соответствии с новыми общественно-экономическими условиями. В Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ¹ переход на договорные отношения был назван в числе основных способов создания конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, повышения качества выполняемых работ и оказываемых услуг. Вместе с тем ни одна из договорных моделей, предусмотренных законодательством того периода, полностью не подходила для правового опосредствования отношений между собственниками жилья (организациями, ими уполномоченными) и управляющими организациями. Предложенная Жилищным кодексом РФ конструкция договора управления многоквартирным домом заполнила существовавший до этого правовой вакуум и послужила основой формирования отношений управления многоквартирными домами.

Как всякое новое правовое явление, договор управления многоквартирным домом привлек внимание современных ученых-правоведов и практикующих юристов. Появились комментарии, жур-

¹ Одобрена Указом Президента РФ от 8 апреля 1997 г. № 425 // СЗ РФ. — 1997. — № 18. — Ст. 2131.

124. Ульрих М.А. Особенности договора управления многоквартирным домом // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. — 2006. — № 6. — С. 8—11.

125. Филимонов С.Л. Об управлении в жилищной сфере // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. — 2005. — № 1 (ч. I). — С. 14—21.

126. Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. — М.: МЦФЭР, 2005. — 480 с.

127. Филиппова Т.А. Правовое положение управляющей организации по жилищному законодательству РФ // Цивилистические заметки: сб. науч. ст. / отв. ред. В.Я. Музюкин. — Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2007. — Вып. III: Субъекты частноправовых отношений. — С. 173—182.

128. Финансовое положение жилтовариществ // Жилищное товарищество — жилище и хозяйство. — 1925. — № 7—8. — С. 328—331.

129. Фогель В.А. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. — 2002. — № 12. — С. 24—27.

130. Хаскельберг Б.Л. Изменение и расторжение гражданско-правового договора // Состояние и проблемы развития российского законодательства: сб. ст. / под ред. В.Ф. Воловича. — Томск: Изд-во Том. ун-та, 1998. — С. 88—95.

131. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. — Томск: Изд-во Том. ун-та, 2003. — 134 с.

132. Хохлов С.А. Договорная работа: учеб. пособие. — Свердловск: Свердлов. юрид. ин-т, 1986. — 128 с.

133. Чистяков К.Е. Изменение и расторжение гражданско-правового договора: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — Томск, 2002. — 26 с.

134. Шалыгин Б.И. Некоторые проблемы платы за жилое помещение, коммунальные услуги и состояние законности в жилищно-коммунальной сфере // Жилищное право. — 2008. — № 12. — С. 70—96.

135. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / вступ. ст. Е.А. Суханова. — М.: Фирма «СПАРК», 1995. — 556 с.

136. Ямпольская И.Л. Организация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах // Теория и практика управления. — 2005. — № 5.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... 3

ГЛАВА 1. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: КРАТКИЙ ОЧЕРК И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ 7

- 1.1. Формирование и развитие законодательства об управлении многоквартирными домами до 1937 г. 7
- 1.2. Особенности развития законодательства об управлении многоквартирными домами в условиях преобладания публичной собственности на помещения в многоквартирных домах (1937—1988 гг.)..... 17
- 1.3. Тенденции развития законодательства об управлении многоквартирными домами в условиях возрождения частной собственности на помещения в многоквартирных домах 32

ГЛАВА 2. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И ЕГО ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА 48

- 2.1. Понятие договора управления многоквартирным домом, его место в системе гражданско-правовых договоров 48
- 2.2. Элементы договора управления многоквартирным домом 87
 - 2.2.1. Стороны договора управления многоквартирным домом.. 87
 - 2.2.2. Объект в договоре управления многоквартирным домом .103
 - 2.2.3. Цена договора управления многоквартирным домом115
 - 2.2.4. Срок в договоре управления многоквартирным домом123

ГЛАВА 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ЕГО СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ...128

- 3.1. Заключение договора управления многоквартирным домом.....128
- 3.2. Существенные условия договора управления многоквартирным домом.....150

ГЛАВА 4. СОДЕРЖАНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШЕГО ИЗ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	175
4.1. Обязанности сторон по договору управления многоквартирным домом	175
4.2. Ответственность сторон за нарушение обязательства, возникшего из договора управления многоквартирным домом	194
4.2.1. Ответственность исполнителя	194
4.2.2. Ответственность заказчика	207
ГЛАВА 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	217
5.1. Общие положения об изменении и расторжении договора управления многоквартирным домом	217
5.2. Односторонний отказ от исполнения обязательства, возникшего из договора управления многоквартирным домом	226
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	238
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	243

НАУЧНОЕ ИЗДАНИЕ

Юрьева Лариса Анатольевна

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Монография

ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЮСТИЦИНФОРМ»

(юридическая, экономическая и иная деловая литература;
журналы «Право и экономика»,
«Вестник арбитражной практики»)

Главный редактор

В.А. Вайпан

Генеральный директор

В.В. Прошин

Компьютерная верстка

К.М. Садретдинова

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.010271.09.08 от 25.09.2008 г.

Подписано в печать 23.08.2011. Бумага офсетная.
Формат 60х90/16. Гарнитура «Ньютон». Печать офсетная. Печ.л. 16.
Тираж 500 экз. Заказ №

С полным ассортиментом продукции Юстицинформ
вы можете ознакомиться на сайте издательства в разделе «Прайс-лист»
<http://www.jusinf.ru>

ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ»

111024, г. Москва, ул. Энтузиастов 2-я, д. 5.

Тел.: (495) 232-12-42

E-mail: pravoecon@jusinf.ru;

info@jusinf.ru (по вопросам маркетинга и приобретения книг)

Отпечатано в ООО «Формула печати»
г. Москва, 121170, ул. Поклонная, д. 15
www.print-formula.ru