

**ПРАВОВАЯ ПРИРОДА
ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ**

Третьякова А. П.

*аспирант Института правовых исследований
Национального центра законодательства
и правовых исследований Республики Беларусь,
ул. Берсона, 1а, 220030 Минск, Беларусь,
atretiakova@yandex.ru*

Аннотация. В статье рассматривается правовая природа договора на управление общим имуществом совместного домовладения в жилой и нежилой недвижимости, определяется место и роль указанного договора в системе гражданско-правовых договоров. Основной акцент в исследовании сделан на правоотношениях по совместному домовладению в жилищной сфере. Результаты, обозначенные в статье, могут быть использованы для дальнейших научных исследований, а также при совершенствовании законодательства.

Ключевые слова: договор на управление общим имуществом; совместное домовладение; жилые дома; нежилые капитальные строения (здания, сооружения).

**LEGAL NATURE
OF THE AGREEMENT FOR THE MANAGEMENT
OF COMMON PROPERTY OF JOINT HOUSEHOLDING**

Tretiakova A.

*Postgraduate student of the Institute of Legal Research
of the National Center for Legislation and Legal Research
of the Republic of Belarus,
Bersona Str., 1a, 220030 Minsk, Belarus,
atretiakova@yandex.ru*

Abstract. The article examines the legal nature of the contract for the management of common property of joint household ownership in residential and non-residential real estate, and determines the place and role of this contract in the system of civil contracts. The main focus of the study is on legal relations regarding joint homeownership in the housing sector. The results outlined in

the article can be used for further scientific research, as well as for improving legislation.

Keywords: contract for the management of common property; joint home ownership; residential buildings; non-residential capital structures (buildings, structures).

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения (далее – договор на управление) не является новеллой последних лет. Вместе с тем в соответствии с жилищным законодательством управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом на основании договора приобретает все большее значение.

Современные исследования договора на управление в отечественной цивилистической доктрине отсутствуют.

Тем не менее управление общим имуществом совместного домовладения, которое возникает в жилых домах, квартирах и нежилых помещениях в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории (далее – совместное домовладение в жилых домах), являлось предметом отдельных публикаций И. Н. Щемелёвой [1], а также юристов, которые исследовали указанный вопрос с практической точки зрения [2; 3].

Следует отметить, что рассматриваемый институт наиболее разработан в российской правовой доктрине, которая и послужила теоретической основой для написания настоящей статьи [4; 5; 6].

Целью настоящего исследования является выявление правовой природы договора на управление, определение его места и роли в системе гражданско-правовых договоров.

Возможность заключить договор на управление по законодательству Республики Беларусь предусматривается: Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее – ЖК) (в редакции Закона Республики Беларусь от 29 декабря 2023 г. № 330-З «Об изменении законов по вопросам управления жилищным фондом и его эксплуатации» (далее – Закон № 330-З), Законом Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Закон № 405-З), Законом

Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» (далее – Закон № 135-З), а также постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 мая 2021 г. № 271 «О порядке создания и деятельности управляющей организации» (далее – постановление № 271).

В целом настоящая статья посвящена изучению договора на управление общим имуществом совместного домовладения в жилых домах. Вместе с тем в отдельных случаях будет упоминаться также и договор на управление общим имуществом совместного домовладения в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях).

В соответствии с новой редакцией п. 2 ст. 155 ЖК по договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание и (или) оказать основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электро-снабжения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

Указанное определение позволяет охарактеризовать рассматриваемый договор как консенсуальный (так как он считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям), возмездный (за исполнение своих обязанностей управомоченное лицо получает плату или иное встречное предоставление) и двусторонний (права и обязанности по рассматриваемому договору возникают у каждой стороны). Перечисленные характеристики договоров, известные и рассмотренные различными авторами [7; 8; 4], не дают, тем не менее, полного представления о правовой природе договора на управление, при изучении которой следует определить, относится ли такой договор к разновидности гражданско-правового договора.

По данному вопросу большинство авторов сходятся во мнении, что договор на управление относится именно к гражданско-правовым договорам, отмечая при этом, что он регулируется специальным законодательством [9, с. 31].

Так, например, Е. А. Сухановым презюмируется, что «если заключаются договоры частноправового содержания, то независимо от сферы, в которой складываются данные отношения (использование жилья, строительство объектов, перевозка грузов и т. п.), все они оказываются в ведении гражданского права» [10, с. 60].

Представляется, что с учетом, в том числе, субсидиарного применения гражданского законодательства к жилищным правоотношениям (ст. 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь), договор на управление следует считать разновидностью гражданско-правовых договоров, урегулированных нормами специальных актов: ЖК, законами № 405-З, № 135-З и соответствующими подзаконными актами.

При этом доктринальные источники не содержат однозначного ответа, к какому типу гражданско-правовых договоров относится договор управления многоквартирным домом (эквивалент договора на управление общим имуществом совместного домовладения в жилых домах в Российской Федерации).

В литературе выделяются различные точки зрения. Так, некоторые авторы относят договор на управление к договору оказания услуг; иные – к договору доверительного управления имуществом; третьи – к смешанному договору, который сочетает в себе признаки вышеуказанных типов договоров. Многочисленная группа авторов считает его самостоятельным видом договора [4; 11; 12; 13].

Понятие «управление общим имуществом совместного домовладения» (п. 58 ст. 1 ЖК, п. 2 Положения о порядке создания и деятельности управляющей организации, утвержденного постановлением № 271), дает основания полагать, что такой договор на управление имеет своим предметом возмездное оказание услуг. Вместе с тем в литературе отмечается, что модель возмездного оказания услуг была заимствована механически, она не позволяет применительно к договору на управление конкретно согласовать предмет договора [14], который зависит от состава общего имущества совместного

домовладения, его состояния, а также пожеланий собственников помещений, расположенных в нем, и состоит либо в выполнении работ и оказании услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, либо только в оказании услуг по организации обслуживания [4].

Существует позиция, согласно которой договор на управление следует считать смешанным договором, в котором сочетаются элементы договоров: возмездного оказания услуг, договора доверительного управления имуществом, а также договора подряда. Такого мнения, например, придерживаются: Н. М. Мантул [15], В. Н. Литовкин [16], Л. Ю. Грудцына [17] и др. Мантул Н. М. считает, что к отношениям по управлению многоквартирным домом правила указанных договоров применяются субсидиарно [15, с. 9].

Возможность заключить смешанный договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством, определена п. 2 ст. 391 ГК. К такому договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Некоторые авторы отмечают, что отсутствие специальных норм, посвященных договору, является признаком смешанного договора, поэтому считать договор на управление, который имеет законодательное оформление, смешанным, неверно [11].

Склоняясь к мнению большинства ученых о том, что природа договора на управление не является смешанной, интересной в то же время представляется позиция В. Н. Годунова, который выделял среди смешанных договоров два вида: смешанные договоры в силу законодательства и смешанные договоры в результате договорной практики [7]. Таким образом, автор признавал, что смешанные договоры могут быть поименованы в законодательстве. Аналогичная позиция по данному вопросу поддерживается еще рядом исследователей [18, с. 104; 19, с. 7; 12; 13].

Контраргументом вышеуказанным позициям служит мнение А. А. Собчака, который настаивает, что «смешанный договор есть необходимая промежуточная стадия в процессе возникновения новых видов договоров. ... Договоры, уже сформировавшиеся, за-

конодательно закрепленные в качестве самостоятельных видов, не могут рассматриваться как смешанные, так как отпадает необходимость в применении к ним положений о тех традиционных договорах, элементы которых включены в их содержание» [20, с. 7]. Аналогичного мнения придерживается Л. А. Юрьева [12, с. 7].

В пользу самостоятельности договора на управление высказывался также С. Ю. Шахов, отмечая, что «договор управления многоквартирным домом содержит элементы договорных обязательств, направленных на выполнение работ, оказание услуг, передачу имущества в собственность, однако не является смешанным, так как его самостоятельное существование признано законодательством. Поэтому к нему не могут прямо применяться нормы об отдельных договорах, предусмотренных частью второй Гражданского кодекса РФ» [13, с. 9].

С учетом изложенного представляется возможным сделать вывод, что договор на управление по законодательству Республики Беларусь можно отнести к самостоятельному виду гражданско-правового договора, который достаточно специфичен, однако не вполне системно урегулирован.

Национальный законодатель прямо предусматривает, что договор на управление является бессрочным (ч. 1 п. 3 ст. 155 ЖК, п. 11 ст. 16 Закона № 405-З, ч. 1 п. 2 ст. 19 Закона № 135-З), а в отношении договора на управление общим имуществом совместного домовладения в жилых домах – также публичным (ч. 5 п. 1 ст. 155 ЖК, ч. 1 п. 3 ст. 15 Закона № 405-З).

Некоторыми авторами отмечается организационный характер договора на управление [21, с. 7]. Как представляется, такой вывод можно было бы сделать, в том числе, на основании приведенного выше легального определения понятия «договор на управление», которое (до внесенных изменений) указывало на то, что деятельность уполномоченного лица (или управляющей организации в некоторых случаях) направлена не столько на непосредственное выполнение работ и услуг, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома, либо нежилого капитального строения (здания, сооружения), сколько на организацию такого обслуживания.

Организационные договоры выделяются наряду с имущественными в отдельную категорию. При этом отмечается, что в таких договорах организационные элементы не только не подчинены имущественным, но и настолько значительны, что даже определяют характер договора [22, с. 60–61; 23, с. 361–363, 414–421; 24, с. 110–111]. Предмет указанных договоров составляет организация взаимоотношений сторон с целью их последующего осуществления. При этом конкретное обязательство по передаче товаров, выполнению работ, оказанию услуг возникает после согласования сторонами определенных условий (количество и ассортимент товара, сроки передачи и т. д.) в порядке, предусмотренном в таком договоре [7, с. 7].

Представляется, что с учетом такой характеристики договор на управление нельзя однозначно отнести к организационному (особенно после внесения корректировок в ЖК и Закон № 405 Законом № 330-3). Возможно, первоначально такой договор и задумывался по прототипу зарубежного аналога, где основная функция управляющей организации – организовать обслуживание многоквартирного дома. Однако в настоящее время внесенные в законодательные акты изменения указывают на «смешение» функций управления и оказания соответствующих услуг.

В научной литературе ведется также дискуссия, относятся ли услуги, которые оказываются на основании договора на управление, к жилищно-коммунальным услугам. По указанному вопросу единство мнений отсутствует как среди российских, так и среди белорусских авторов [1; 21; 25; 26].

Так, например, И. Н. Щемелёвой услуга по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах признается жилищно-коммунальной услугой [1], иные авторы считают, что оказание услуг уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения не относится к жилищно-коммунальным услугам [2].

В целом, соглашаясь с доводами И.Н. Щемелёвой в части не вполне последовательного правового регулирования договора на управление Законом № 450-3, представляется, тем не менее, что такой договор не следует относить к договорам на оказание жилищно-

коммунальных услуг. Так, для Республики Беларусь характерно разделение жилищно-коммунальных услуг на основные и дополнительные (ст. 30 ЖК, ст. 4 Закона № 405-3). При этом перечень основных жилищно-коммунальных услуг исчерпывающий (п. 2 ст. 30, п. 2 ст. 4 Закона № 405-3). Среди них услуги по управлению, которые оказываются на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения в жилых домах, отсутствуют.

Дополнительные услуги оказываются по желанию потребителей и не носят характер обязательных (п. 3 ст. 4 Закона № 405-3), в отличие от договора на управление, который носит обязательный характер (п. 1 ст. 155 ЖК), (п. 3 ст. 16 Закона № 405-3).

Вместе с тем внесенными Законом № 330-3 изменениями предусматривается возможность оказывать основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги уполномоченным лицом, с которым заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения в жилых домах. Такое дополнение не вносит ясность в понимание правовой природы договора на управление и свидетельствует о непоследовательности его законодательного регулирования.

Таким образом, проведенный анализ договора управления общим имуществом совместного домовладения позволяет охарактеризовать его как самостоятельный гражданско-правовой договор, который является консенсуальным, возмездным, двусторонним и публичным.

Список использованных источников

1. *Щемелёва, И. Н.* Управление общим имуществом совместного домовладения как услуга: законодательные коллизии [Электронный ресурс] / И. Н. Щемелёва // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2024.
2. *Сацута, Н. А.* Стоимость услуги по управлению общим имуществом по договору [Электронный ресурс] / Н. А. Сацута // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2024.
3. *Богдан, Н. Н.* Совместное домовладение: какие нововведения ждут нас с вступлением в силу нового Жилищного кодекса [Электронный ресурс] / Н. Н. Богдан // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2024.

4. *Юрьева, Л. А.* Договор управления многоквартирным домом : моногр. / Л. А. Юрьева. – М. : Юстицинформ, 2011. – 256 с.

5. *Маркова, И. В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И. В. Маркова. – Самара : Деловой двор, 2010. – 579 с.

6. *Михайлов, В. К.* Проблемы управления многоквартирными домами / В. К. Михайлов. – М. : Б. и., 2010. – 97 с.

7. *Годунов, В. Н.* Классификация гражданско-правовых договоров и ее аспекты / В. Н. Годунов // Право в современном белорусском обществе : юбилейный сб. науч. тр., посвященный 20-летию Нац. центра зак-ва и прав. исслед. Респ. Беларусь / Нац. центр зак-ва и прав. исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: Н. А. Карпович (гл. ред.) [и др.]. – Минск : Бизнесофсет, 2017. – Вып. 12. – С. 341–350.

8. Советское гражданское право : учеб.: в 2 ч. / под ред. В. А. Рясенцева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрид. лит., 1986. – Ч. 1. – 575 с.

9. *Козлова, Е. Б.* Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества / Е. Б. Козлова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 9. – С. 30–33.

10. *Суханов, Е. А.* Осторожно: гражданско-правовые конструкции / Е. А. Суханов // Законодательство. – 2003. – № 9. – С. 60–65.

11. *Маркин, И. В.* Правовая природа договора управления многоквартирным домом [Электронный ресурс] / И. В. Маркин // Вестн. магистратуры. – 2018. – № 5-1(80). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-dogovor-upravleniya-mnogokvartirnym-domom>. – Дата доступа: 10.12.2023).

12. *Юрьева, Л. А.* Договор управления многоквартирным домом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Юрьева ; Том. гос. ун-т. – Томск, 2010. – 26 с.

13. *Шахов, С. Ю.* Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. Ю. Шахов ; Рос. правовая акад. М-ва юстиции РФ. – Москва, 2007. – 22 с.

14. *Тарасова, А.* Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ / А. Тарасова // Жилищ. право. – 2011. – № 9. – С. 69–100.

15. *Мантул, Н. М.* Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. М. Мантул ; Кубан. гос. аграр. ун-т. – Краснодар, 2009. – 24 с.

16. *Литовкин, В. Н.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В. Н. Литовкин. – М. : Проспект, ТК Велби, 2006. – 300 с.

17. *Грудцына, Л. Ю.* Жилищное право России : учеб. пособие / Л. Ю. Грудцына. – М. : Элит, 2007. – 434 с.

18. *Забоев, К. И.* Правовые и философские аспекты гражданско-правового договора / К. И. Забоев. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2003. – 360 с.

19. *Герценштейн, О. В.* Договор финансирования по уступку денежного требования : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Герценштейн ; Байкальск. гос. ун-т экономики и права. – Томск, 2004. – 23 с.

20. *Собчак, А. А.* Смешанные и комплексные договоры в гражданском праве / А. А. Собчак // Совет. гос-во и право. – 1989. – № 11. – С. 61–66.

21. *Свит, Ю. П.* Об организационном характере договора управления многоквартирным домом / Ю. П. Свит // Гражданское право. – 2013. – № 3. – С. 18–21.

22. *Быков, А. Г.* План и хозяйственный договор / А. Г. Быков. – М. : Изд-во МГУ, 1975. – 158 с.

23. *Хозяйственное право* / отв. ред. В. П. Грибанов, О. А. Красавчиков. – М. : Юрид. лит., 1977. – 480 с.

24. *Сафиуллин, Д. Н.* Теория и практика правового регулирования хозяйственных связей в СССР / Д. Н. Сафиуллин. – Свердловск : Изд-во Урал. ун-та, 1990. – 140 с.

25. *Формакидов, Д. А.* О систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения / Д. А. Формакидов // Семейн. и жилищ. право. – 2021. – № 5. – С. 35–38.

26. *Филимонов, С. Л.* Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С. Л. Филимонов, Г. Ф. Шешко. – М. : МЦФЭР: Ментор, 2005. – 477 с.