

ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Петрова Татьяна Викторовна,

Челябинский государственный университет,
Институт права,
магистрант,
г. Челябинск, Россия,
E-mail: t.petrova_info@mail.ru

Аннотация

В статье анализируются способы изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом, предусмотренные законодательством РФ. Рассматривается практика судебных споров, связанных с расторжением договора управления многоквартирным домом.

Ключевые слова:

договор управления многоквартирным домом, изменение договора управления, прекращение договора управления, расторжение договора управления.

В настоящее время вопросы изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом приобретают все большую актуальность, поскольку управление жилищным фондом в основном осуществляется управляющими организациями, а правовой основой этому служит договор управления. У собственников жилых помещений и управляющих компаний зачастую возникают разногласия, которые могут быть разрешены путем изменения договора управления либо его прекращением.

Порядок заключения и исполнения договора управления урегулирован Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) достаточно подробно, однако вопросы изменения и прекращения договора управления им практически не регламентированы – в п. 8 ст. 162 ЖК РФ говорится: «Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством» [2]. При этом нормы общей части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не учитывают специфику договора управления многоквартирным домом, что на практике порождает множество вопросов, в частности,

о применении особенной части ГК РФ к договору управления. Общие положения об изменении и расторжении договора закреплены в гл. 29 ГК РФ (ст. 450–453) [1].

В соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут в досудебном порядке:

- по соглашению сторон в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ;
- в одностороннем порядке собственниками жилых помещений в соответствии с п. 8.1 и 8.2. ст. 162 ЖК РФ;
- в иных случаях, предусмотренных отдельными положениями ГК РФ и других законов, а также самим договором, заключенным между сторонами (ст. 450 ГК РФ).

В судебном порядке договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут:

- по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ;
- по решению суда по причине существенного изменения обстоятельств в порядке, установленном ст. 451 ГК РФ;

– по решению суда в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Рассмотрим подробнее указанные способы изменения, либо расторжения договора управления многоквартирным домом в досудебном порядке.

Как было указано, гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Как исключение из общего правила, для договора управления многоквартирным домом ЖК РФ предусмотрены случаи, когда от договора можно отказаться в одностороннем порядке. С такой инициативой вправе выступить только собственники помещений по основаниям, установленным частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ.

Во-первых, односторонний отказ собственников от исполнения договора управления возможен в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе или об изменении способа управления этим домом, если договор управления был заключен по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления. При этом такое право собственники могут реализовать по истечении каждого последующего года со дня заключения договора управления (п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Во-вторых, к таким случаям закон относит невыполнение управляющей организацией условий договора управления. При этих обстоятельствах решение об отказе от договора принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

По мнению автора статьи по данной норме закона сложилась неоднозначная судебная практика.

Прецедентным стало дело, итогом которого стало Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ 1027/10 от 15 июля 2010 года [5].

В данном деле ООО «УК «МДС» обратилось с иском к ООО «ЖРЭП-4» о понуждении

передать техническую документацию, необходимую для обслуживания многоквартирного жилого дома.

Истец ссылался на то, что в ноябре 2007 г. собственники помещений выбрали управляющей организацией ЖРЭП-4, а в апреле 2008 года собственники общим собранием в форме заочного голосования приняли решение о передаче функций управляющей организации УК «МДС».

Суды первой апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу об обоснованности иска на том основании, что собственники вправе в любое время отказаться от исполнения договора управления при условии возмещения управляющей компании понесенных расходов.

Однако в надзорной инстанции, отменяя все судебные акты по делу, Президиум Высшего Арбитражного Суда указал, что договор управления многоквартирным домом по своей природе является особым видом договора, такой договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Поскольку в ходе рассмотрения дела не было установлено, что ответчиком нарушены условия договора, а возможность отказа от договора без указания причин самим этим договором не предусмотрена, то порядок расторжения договора собственниками помещений не соблюден, для удовлетворения иска не было оснований.

Таким образом, Президиум ВАС расставил точки над «i», после чего судебная практика по делам с аналогичными обстоятельствами начала обретать единообразие: собственники МКД, избравшие новую управляющую организацию до истечения срока договора с ранее избранной организацией, обязаны были предо-

ставить суду доказательства ненадлежащего исполнения последней своих договорных обязательств.

Арбитражная практика стала последовательно проводить правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда, изложенную в Постановлении № 1027/10 от 15 июля 2010 года: досрочное расторжение договора управления многоквартирным домом по инициативе одной из сторон, в том числе собственников, без указания мотива возможно только при наличии такого условия в договоре. Такие обстоятельства, например, имели место в деле № А71–20245/2009 (Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-16387/10 от 23 ноября 2010 года по делу № А71–20245/2009) [3]. В остальных же случаях односторонний отказ собственников от договора возможен лишь при условии ненадлежащего исполнения договорных обязательств управляющей организацией (например, это указано в Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-10923/10 от 19 августа 2010 года по делу № А71–15079/2009) [4].

В июне 2011 года Жилищный кодекс РФ обрел ряд важных изменений (Федеральный закон от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ). И 22 ноября 2011 года Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ было принято Постановление № 7677/11 [6], в котором арбитражным судам предписывается руководствоваться новыми толкованиями положений части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса.

При этом Президиум ВАС указывает, что часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, измененная Федеральным законом № 123-ФЗ, в новой редакции позволяет собственникам помещений жилого дома в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или изменения способа управления данным домом.

Однако автор данной статьи считает, что буква закона не подразумевает такого толко-

вания. В новой редакции п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ звучит так: «Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом». То есть обязательная предпосылка для одностороннего отказа собственников от договора остается прежней – невыполнение управляющей организацией условий договора.

Только при наличии этой предпосылки, как ее следствие, возникает право собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Из Постановления Президиума ВАС следует, что часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса в редакции Федерального закона № 123-ФЗ предоставляет собственникам помещений три самостоятельных, отдельных одно от другого, права:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора;
- принять решение о выборе иной управляющей организации;
- принять решение об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, по мнению автора статьи, правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда не вполне соответствует букве закона, представляя своеобразное толкование п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

Еще одним белым пятном, в законодательстве является вопрос о том, каким же образом устанавливается факт невыполнения управляющей компанией условий договора, достаточный для его расторжения в одностороннем порядке.

М.О. Денисова упоминает Правила эксплуатации жилфонда [10], требования которых в части надлежащего содержания и ремонта жилищного фонда распространяются на управляющие компании всех организационно-правовых форм [12, с. 57]. То есть, если управляющая организация нарушает порядок содержания и ремонта дома в целом, либо порядок осуществления отдельных процедур, обозначенных на уровне нормативно-правового акта, в частности, а также имеет соответствующие предписания об устранении выявленных нарушений со стороны государственной жилищной инспекции, у собственников помещений, по мнению М.О. Денисовой, есть повод усомниться в том, выполняет ли УК условия договора управления со всеми вытекающими последствиями. Доказывать в судебном порядке данный факт, чтобы реализовать свое право на односторонний отказ от исполнения договора, собственники не должны. Следовательно, если на общем собрании будет принято решение о смене УК (по причине невыполнения ею условий договора), формально этого будет достаточно для легитимного расторжения договора в одностороннем порядке. Управляющая компания не лишена возможности защиты своих прав и может оспорить решение собственников в судебном порядке. Если ситуация получит именно такое развитие, собственники помещений (их представители) будут обязаны подготовить доказательную базу по факту невыполнения управляющей компанией условий договора управления, после чего суд решит, правомерно ли расторжение договора в одностороннем порядке в конкретном рассматриваемом случае [12, с. 58].

И. Кузьмичева указывает на применение ст. 165 ЖК РФ [13, с. 105]. Согласно части 1.1 статьи 165 ЖК РФ орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома о невыполнении управляющей организацией обязательств в 5-дневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае если по результатам

указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Законодателем снята проблема доказывания по данной категории споров, так как надлежащим доказательством невыполнения управляющей организацией условий договора теперь является только заключение органа местного самоуправления по итогам проверки.

Договором управления могут быть установлены и иные случаи, когда допустим односторонний отказ от исполнения договора по инициативе собственников.

Для управляющей организации ЖК РФ не предусматривает оснований для отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Однако С.А. Громадская, рассматривая вопрос одностороннего отказа от исполнения договора управляющей компанией, отмечает, что «в том случае, если управляющая компания не пришла к соглашению с собственниками о расторжении договора, он может быть расторгнут управляющей компанией в одностороннем порядке только если условиями этого договора предусмотрено такое право. На практике договоры содержат положения, позволяющие управляющей компании отказаться от договора управления, например, в случае если дом пришел в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые управляющая компания не отвечает» [11, с. 100].

Еще одним способом одностороннего отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны управляющей компании до недавнего времени было применение положения главы 39 «Возмездное оказание услуг» ГК РФ, в частности статьи 782 ГК РФ, предусматривающей возможность

для исполнителя (управляющей организации) в одностороннем порядке отказаться от договора. Существовала судебная практика, подтверждающая возможность применения данной статьи к регулированию договора управления многоквартирным домом.

Однако в Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 июля 2011 года по делу № А05–14180/2010 [8] сформулирована правовая позиция о неприменимости положений статьи 782 ГК РФ к договору управления: «Кассационная инстанция полагает неправильным применение к договору управления многоквартирным домом положений статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Названная норма предусматривает право как заказчика, так и исполнителя отказаться от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг. Вместе с тем Жилищный кодекс Российской Федерации прямо предусматривает иное регулирование отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений. Право собственников помещений отказаться от договора обусловлено нарушением условий договора со стороны управляющей организации, то есть собственники не вправе отказаться от договора, как это предусмотрено для заказчика в пункте 1 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предоставление управляющей организации права отказаться от договора управления на основании пункта 2 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации нарушило бы баланс интересов».

Таким образом, без обращения в суд любой договор может быть изменен или расторгнут, только когда стороны, заключившие его, пришли к определенному консенсусу, либо возможность изменения и расторжения договора в одностороннем внесудебном порядке прямо установлена самим договором, либо в случаях, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ.

Далее рассмотрим, как решается вопрос изменения либо расторжения договора управ-

ления многоквартирным домом в судебном порядке.

По требованию управляющей компании договор может быть расторгнут в судебном порядке, но только при существенном нарушении договора со стороны собственников помещений в многоквартирном доме.

По общему правилу, существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. К таким случаям относятся, в частности, неоплата услуг управляющей компании больше двух раз подряд, ухудшение состояния жилищного фонда по вине собственников.

Как отмечает С. А. Громадская, в настоящее время такая категория дел в судах практически не рассматривается, поскольку управляющие компании редко прибегают к такому способу защиты из-за технической сложности ведения судебного процесса [11, с. 102]. В таком деле ответчиками должны будут выступать все собственники помещений в многоквартирном доме. Как правило, управляющие компании взыскивают задолженность по оплате договора управления в судебном порядке, а по истечении срока его действия отказываются от его пролонгации.

Еще одним из сложных способов расторжения договора для управляющей компании является способ, предусмотренный статьей 451 ГК РФ, – расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Применительно к расторжению договора управления многоквартирным домом в связи с существенным изменением обстоятельств судебная практика к настоящему времени не сформировалась. При рассмотрении споров, связанных с изменением и расторжением иных гражданско-правовых договоров, суды существенным изменением обстоятельств признавали:

- обстоятельства, связанные с изменениями в сфере государственного регулирования ценообразования;
- аварийное состояние объекта договора;
- непредсказуемые темпы инфляции;
- существенное возрастание стоимости материалов и оборудования, предоставляемых подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг [7; 9].

Итак, вопросы изменения и расторжения договора управления многоквартирным домом регулируются нормами гражданского законодательства, которое применяется к рассматриваемым правоотношениям на общих основаниях. Изъятия из этого правила допускаются в случае, если положениями ЖК РФ установлены иные, чем гражданским законодательством, правила, регулирующие вопросы изменения и расторжения договора. В этих случаях подлежит применению жилищное законодательство. Это касается одностороннего отказа собственников от исполнения договора управления.

Спорным, по мнению автора данной статьи, является толкование Президиумом ВАС РФ п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ в редакции № 123-ФЗ. Для устранения различных толкований буквы закона необходимо переписать п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ следующим образом: «Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе:

- отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора;
- принять решение о выборе иной управляющей организации;

– принять решение об изменении способа управления данным домом». В такой редакции п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ будет полностью соответствовать Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7677/11 от 22 ноября 2011 года [6].

Изменений требует и порядок определения и доказывания невыполнения управляющей компанией обязательств по договору управления многоквартирным домом. Автор статьи считает, что, заключение местного органа самоуправления о выполнении управляющей компанией своих обязательств, предусмотренное частью 1.1 статьи 165 ЖК РФ, во многих случаях не будет соответствовать действительности, поскольку у УК будет время подготовиться к проверке, устранить нарушения. Кроме того, в жилищно-коммунальной сфере высок уровень коррупции, и многие управляющие компании аффилированы с органами самоуправления. Поэтому необходимо использовать другой способ доказывания ненадлежащего исполнения обязательств управляющей компанией, например, такой, как проведение независимой экспертной проверки.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 04.06.2014) // Российская газета. – 2005. – № 1. – 12 января.

3. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-16387/10 от 23 ноября 2010 года по делу № А71-20245/2009.

4. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-10923/10 от 19 августа 2010 года по делу № А71-15079/2009.

5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 июля 2010 года № 1027/10.

6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7677/11 от 22 ноября 2011 года.

7. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 9 ноября 2010 года № Ф03-7834/2010 по делу № А16-460/2010.

8. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 июля 2011 года по делу № А05-14180/2010.

9. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 28 ноября 2006 года по делу № А23-

781/06Г-8-101.

10. Правила эксплуатации жилфонда. Утверждены Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170.

11. Громадская, С.В. Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации / С.В. Громадская // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 9. – С. 98–104.

12. Денисова, М.О. Расторжение договора управления в одностороннем порядке / М.О. Денисова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. – № 3. – С. 56–63.

13. Кузьмичева, И. Расторжение договоров управления многоквартирными жилыми домами: законодательство и правовые позиции ВАС РФ / И. Кузьмичева // Жилищное право. – 2013. – № 9. – С. 101–111.

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 30 noyabrya 1994 № 51-FZ [Tekst] // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. – 1994. – № 32. – St. 3301.

2. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 188-FZ (v red. ot 04.06.2014) // Rossijskaya gazeta. – 2005. – № 1. – 12 yanvarya.

3. Opredelenie Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii № VAS-16387/10 ot 23 noyabrya 2010 goda po delu № A71-20245/2009.

4. Opredelenie Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii № VAS-10923/10 ot 19 avgusta 2010 goda po delu № A71-15079/2009.

5. Postanovlenie Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 15 iyulya 2010 goda № 1027/10.

6. Postanovlenie Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii № 7677/11 ot 22 noyabrya 2011 goda.

7. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Dal'nevostochnogo okruga ot 9 noyabrya 2010 goda № F03-7834/2010 po delu № A16-460/2010.

8. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Severo-Zapadnogo okruga ot 26 iyulya 2011 goda po delu № A05-14180/2010.

9. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Central'nogo okruga ot 28 noyabrya 2006 goda po delu № A23-781/06G-8-101.

10. Pravila e'kspluatacii zhilfonda. Utverzhdeny Postanovleniem Gosstroya Rossii ot 27.09.2003 g. № 170.

11. Gromadskaya, S.V. Prekrashhenie dogovora upravleniya mnogokvartirnym domom po iniciative upravlyayushhej organizacii / S.V. Gromadskaya // Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. – 2013. – № 9. – S. 98–104.

12. Denisova, M.O. Rastorzhenie dogovora upravleniya v odnostoronnem poryadke / M.O. Denisova // Zhilishhno-kommunal'noe xozyajstvo: buxgalterskij uchet i nalogooblozhenie. – 2012. – № 3. – S. 56–63.

13. Kuz'micheva, I. Rastorzhenie dogovorov upravleniya mnogokvartirnymi zhilymi domami: zakonodatel'stvo i pravovye pozicii VAS RF / I. Kuz'micheva // Zhilishhnoe pravo. – 2013. – № 9. – S. 101–111.

CHANGE AND TERMINATION OF THE CONTRACT OF MANAGEMENT OF THE APARTMENT HOUSE

Petrova Tatyana Viktorovna,

Chelyabinsk State University,
 Institute of Law,
 magistrant,
 Chelyabinsk, Russia,
 E-mail: t.petrova_info@mail.ru

Annotation

The article analyzes the ways of modification and termination of the contract of management of an apartment house, stipulated by the legislation of the Russian Federation. Discusses the practice of litigation, related to the termination of the contract of management of an apartment house.

Key words:

management contract of the apartment house, changing the management contract, termination of the management contract.