

УДК 347.254

DOI: 10.18287/2542-047X-2018-4-1-125-128

А. В. Труфанов*

СТРУКТУРА ДОГОВОРНЫХ СВЯЗЕЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ТСЖ ИЛИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ КООПЕРАТИВОМ

Автор, прибегая к предложенной О. С. Иоффе классификации структуры договорных связей по критерию совпадения или несовпадения договорных и исполняющих звеньев на простую и сложную, анализирует в статье варианты формирования структуры договорных связей в отношениях, складывающихся в процессе управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья или специализированным кооперативом. Автор проводит дифференциацию таких вариантов в зависимости от того, осуществляется ли управление указанными субъектами напрямую или путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Делается вывод, что при управлении многоквартирным домом ТСЖ или специализированным кооперативом имеет место быть многоуровневая система управления, для которой характерно построение сложной структуры договорных связей. Также в статье анализируются некоторые достоинства и недостатки того или иного варианта управления, в критическом ключе рассматриваются некоторые формулировки норм действующего жилищного законодательства.

Ключевые слова: многоквартирный дом, способы управления многоквартирным домом, товарищество собственников жилья, структура договорных связей.

Как известно, в соответствии с действующим жилищным законодательством собственники помещений могут избрать один из трех способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Все указанные способы являются механизмами решения единых задач, перечисленных в ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации: обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решить вопросы пользования указанным имуществом, обеспечить качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

Несмотря на идентичность решаемых задач, каждый из способов управления подразумевает под собой разный механизм их решения. Выбор конкретного способа управления предопределяет принципиальные моменты управления, свойственные лишь для этого конкретного способа: субъекты правоотношений по управлению многоквартирным домом; порядок заключения договоров, опосредующих данные отношения; ответственность за нарушение принятых на себя обязательств и т. п. В том числе каждый из способов управления многоквартирным домом предполагает свою не характерную для иных способов структуру договорных связей.

В юридической литературе можно встретить различные определения термина «структура договорных связей». Так, Л. А. Лунц, рассматривая структуру договорных связей в разрезе плановой экономики, указывал, что для решения вопроса о структуре договорных связей требуется определить, какие именно конкретные хозорганизации в силу действующего законодательства должны установить между собой договорную связь для того, чтобы было выполнено данное плановое задание [1, с. 59]. Изучая структуру договорных связей при поставке в советский период, Р. О. Халфина отмечала, что под структурой договорных связей понимается определение тех хозяйственных организаций (как на стороне поставщика, так и на стороне потребителя), между которыми во исполнение плана должен заключаться договор [2, с. 122].

На наш взгляд, наиболее актуальной является позиция О. С. Иоффе [3, с. 31], согласно которой определение структуры договорных связей должно опираться на анализ хозяйственных договоров по их субъектному составу, однако с перенесением центра тяжести на выяснение встречающихся в практике вариантов несовпадения договорных и исполняющих звеньев. Структура договорных связей – понятие, выражающее состав субъектов договорного обязательства и состав его исполнителей. Если оба состава совпадают, уместно говорить о простой, а если не совпадают – о сложной структуре договорных связей [4, с. 51]. Таким образом, из классифика-

* © Труфанов А. В., 2018

Труфанов Артем Вадимович (truff32@rambler.ru), кафедра гражданского и предпринимательского права, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

ции О. С. Иоффе следует, что структура договорных связей может быть простой или сложной.

В юридической литературе можно встретить также выделение в качестве отдельного вида (помимо простой и сложной) промежуточной структуры договорных связей [5, с. 64]. Полагаем, что она имеет место в том случае, когда субъекты, заключающие основной договор, и непосредственные исполнители договора частично совпадают, а частично — нет. На наш взгляд, при таких обстоятельствах речь все же идет о сложной структуре договорных связей с полным или частичным несовпадением субъектов, заключающих и непосредственно исполняющих договор.

Любопытно, что наиболее часто термин «структура договорных связей» используется в работах (в основном в учебной литературе), посвященных коммерческому праву [6] — для характеристики отношений, опосредующих торговый оборот. В цивилистике данный термин используется, на наш взгляд, неоправданно редко. Тем не менее он встречается в работах, посвященных определенным договорным отношениям (например, поставке для государственных и муниципальных нужд [7], строительному подряду [8]), как правило, для подчеркивания наличия сложной структуры договорных связей.

Думается, именно в отношениях, складывающихся в процессе управления многоквартирным домом, наиболее ярко выражены сложные структуры договорных связей. В данных отношениях участвует большое количество лиц, а наличие строгих правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил предоставления коммунальных услуг обуславливает необходимость заключения сразу нескольких «групп» гражданско-правовых договоров.

При выборе такого способа, как управление товариществом собственников жилья или специализированным кооперативом, в отношении по управлению появляется специальный субъект — юридическое лицо, созданное для целей обеспечения благоприятного проживания в доме. Причем управление многоквартирным домом такой субъект может осуществлять двумя вариантами, которые условно можно назвать прямым и опосредованным.

При прямом варианте управления многоквартирным домом именно ТСЖ или кооператив несут ответственность за надлежащее содержание и ремонт многоквартирного дома, обеспечение наличия и качественного предоставления коммунальных услуг. В процессе реализации прямого варианта управления возможна различная структура договорных связей:

— ТСЖ или кооператив своими силами оказывают услуги по содержанию общего имущества, выполнению работ по его ремонту. В таких целях в штате юридического лица — управленца должны состоять соответствующие специалисты, способные обеспечивать надлежащее содержание дома без привлечения каких-либо третьих лиц;

— ТСЖ или кооператив привлекают на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При этом контрагентом в таком случае вполне может быть управляющая организация. Однако важно понимать, что с управляющей организацией заключается не договор управления многоквартирным домом, а договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и, несмотря на появление в структуре договорных связей управляющей организации, ответственность за надлежащее содержание общего имущества продолжает нести ТСЖ или кооператив.

Первая из перечисленных ситуаций встречается на практике крайне редко. Это обусловлено экономическими факторами — как правило, дешевле и эффективнее привлечь стороннее лицо для оказания определенного вида услуг или выполнения определенных работ, чем держать в штате соответствующих специалистов. Значимым видится и вопрос ответственности лиц, оказывающих услуги или выполняющих работы. Так, ненадлежащее исполнение своих трудовых обязанностей работником ТСЖ может привести к причинению существенного ущерба, например, имуществу одного из собственников помещения в многоквартирном доме. В таком случае собственник помещения вправе взыскать сумму причиненного ущерба с ТСЖ, а в случае нарушения его прав как потребителя ТСЖ ждут дополнительные санкции, предусмотренные Законом «О защите прав потребителей» (например, компенсация морального вреда, штраф за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке). При этом размеры материальной ответственности провинившегося работника ограничены Трудовым кодексом Российской Федерации до пределов его среднего месячного заработка. Тем самым ТСЖ в данной ситуации несет убытки, которые оно не может возместить с виновного лица в полном объеме.

Иная ситуация складывается при заключении гражданско-правового договора на оказание услуг или выполнение работ с третьим лицом и грамотном изложении в нем вопросов ответственности контрагента за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору. Здесь ТСЖ вправе рассчитывать на возмещение суммы, выплаченной пострадавшему собственнику, в полном объеме со своего контрагента, допустившего нарушение своих договорных обязательств.

При прямом варианте управления именно ТСЖ или кооператив выступают от имени собственников помещений многоквартирного дома при заключении различных договоров с ресурсоснабжающими организациями, несут ответственность за качественное предоставление коммунальных услуг.

При опосредованном варианте управления многоквартирным домом ТСЖ или кооператив заключают договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. В этом случае именно

управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечение наличия и качественного предоставления коммунальных услуг, а ТСЖ или кооператив лишь осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.

Необходимо отметить, что в качестве возможной стороны – заказчика по договору управления многоквартирным домом законодатель называет органы управления товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива. Данная формулировка законодателя в научной литературе и в кругах практикующих юристов подвергается жесткой критике. На наш взгляд, данная критика является абсолютно справедливой. В соответствии с п. 1 ст. 53 ГК РФ, юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы. Очевидно, что органы управления не являются самостоятельным субъектом гражданского права и вообще не могут рассматриваться отдельно от единой конструкции юридического лица, волю которого эти органы управления созданы выражать. Выступая от имени юридического лица, органы управления порождают права и обязанности для самих юридических лиц. Можно сказать, что посредством своих органов юридическое лицо как раз и реализует свою правосубъектность, но сами органы управления, очевидно, не обладают гражданской правосубъектностью и не могут выступать в качестве стороны по договору.

Добавляет сложности структуре договорных связей при рассматриваемом способе управления различный правовой статус самих собственников помещений в многоквартирном доме по отношению к ТСЖ. Согласно действующему законодательству, членство в ТСЖ является добровольным. В связи с этим отношения собственников помещений и ТСЖ могут основываться на членстве или на договоре. Эти отношения совершенно различны по своей правовой природе. При этом положение членов ТСЖ и остальных собственников в вопросе внесения платежей на цели содержания общего имущества дома должно быть равным. Для членов ТСЖ основанием платежа является факт членства в ТСЖ. ЖК РФ не предусматривает заключение между ТСЖ и его членами каких-либо договоров о внесении обязательных платежей. Если собственник помещения не является членом ТСЖ, то он вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным с ТСЖ.

Необходимо отметить, что приведенные выше схемы договорных связей могут усложняться. Например, ТСЖ вправе заключить договор подряда на ремонт общего имущества дома с условием о возможности привлечения к выполнению работ субподрядчиков. Привлечение субподрядчиков в таком случае еще больше усложняет сложившуюся структуру договорных связей.

Существует мнение о том, что увеличение и усложнение договорных связей при управлении многоквартирным домом негативно сказывается на порядке предоставления и оплаты коммунальных услуг [9, с. 21]. Однако можно встретить и мнения о неэффективности непосредственного управления (при котором, как правило, можно говорить о простой структуре договорных связей) в связи с отсутствием в цепочке договорных связей профессионального участника. Мы считаем, что любой из способов управления многоквартирным домом с разной степенью сложности договорных связей может быть эффективным, а эффективность зависит от различных факторов – как объективных (например, количество квартир в кондоминиуме), так и субъективных (степень профессионализма участников отношений, отношения между собственниками помещений при непосредственном управлении).

Таким образом, при управлении многоквартирным домом ТСЖ или специализированным кооперативом возникает многоуровневая система управления [9, с. 20], для которой характерна сложная структура договорных связей, т.к. в данных отношениях участвует несколько субъектов и наличествует несовпадение договорных и исполняющих звеньев, а сами отношения опосредованы заключением большого массива различных договоров.

Библиографический список

1. Братусь С. Н., Лунц Л. А. Вопросы хозяйственного договора. М.: Госюриздат, 1954. 155 с.
2. Халфина Р. О. Правовое регулирование поставки продукции в народном хозяйстве. М.: Изд-во АН СССР, 1963. 267 с.
3. Договоры в социалистическом хозяйстве / О.С. Иоффе, Н.В. Рабинович, В. Ф. Яковлева [и др.]; отв. ред. О. С. Иоффе; кафедра гражданского права Ленинградского государственного университета им. А. А. Жданова. М.: Юрид. лит., 1964. 498 с.
4. Иоффе О. С. План и структура договорных связей // Советское государство и право. 1969. № 6. С. 51–60.
5. Овчинников Н. И. Сущность и значение структуры договорных связей // Правоведение. 1971. № 4. С. 59–66.
6. Пугинский Б.И. Коммерческое право. М.: Изд-во «Зерцало», 2005. 328 с.
7. Курц Н. А. Структура договорных связей в государственных и муниципальных закупках // Актуальные проблемы предпринимательского и корпоративного права в России и за рубежом (Москва, 22 апреля 2015 года): сб. научно-практич. ст. II Международной научно-практич. конференции. М.: Юстицинформ, 2015. С. 184–187.
8. Макаров О. В. Проблемы правового регулирования выполнения субподрядных строительных работ во взаимосвязи со структурой договорных связей по

строительным подрядам // Правовые вопросы строительства, 2010. № 1. С. 8–13.

9. Рузанова В. Д., Крюкова Е. С. Особенности предоставления коммунальных услуг при многоуровневой системе управления многоквартирным домом // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 12. С. 20–24.

References

1. Bratus' S. N., Lunts L. A. Voprosy khoziaistvennogo dogovora [Issues of the economic contract]. M.: Gosiurizdat, 1954, 155 p. [in Russian].

2. Khalfina R. O. Pravovoe regulirovanie postavki produktsii v narodnom khoziaistve [Legal regulation of the supply of products in the national economy]. M.: Izd-vo AN SSSR, 1963, 267 p. [in Russian].

3. O. S. Ioffe, N. V. Rabinovich, V. F. Yakovleva et al. Dogovory v sotsialisticheskom khoziaistve. Otv. red. O. S. Ioffe. Kafedra grazhdanskogo prava Leningradskogo gosudarstvennogo universiteta im. A. A. Zhdanova [Agreements in the socialist economy. O. S. Ioffe (Ed.); Department of Civil Law, Saint Petersburg State University]. M.: Iurid. lit., 1964, 498 p. [in Russian].

4. Ioffe O. S. Plan i struktura dogovornykh svyazei [Plan and structure of contractual relations]. Sovetskoe gosudarstvo i pravo [Soviet State and Law], 1969, no. 6, pp. 51–60 [in Russian].

5. Ovchinnikov N. I. Sushchnost' i znachenie struktury dogovornykh svyazei [Essence and significance of the structure

of contractual relations]. Pravovedenie, 1971, no. 4, pp. 59–66 [in Russian].

6. Putinsky B. I. Kommercheskoe pravo [Commercial law]. M.: Izd-vo «Zertsalo», 2005, 328 p. [in Russian].

7. Kurts N. A. Struktura dogovornykh svyazei v gosudarstvennykh i munitsipal'nykh zakupkakh [Structure of contractual relations in state and municipal purchases]. In: Aktual'nye problemy predprinimatel'skogo i korporativnogo prava v Rossii i za rubezhom (Moskva, 22 apreliya 2015 goda): sbornik nauchno-prakticheskikh statei II Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii [Collection of scientific and practical articles of the II International scientific and practical conference «Topical issues of business and corporate law in Russia and abroad» (Moscow, April 22, 2015)]. M.: Iustitsinform, 2015, pp. 184–187 [in Russian].

8. Makarov O. V. Problemy pravovogo regulirovaniia vypolneniia subpodriadnykh stroitel'nykh rabot vo vzaimosvyazi so strukturoi dogovornykh svyazei po stroitel'nym podriadam [Problems of legal regulation of performance of subcontracting construction works in interrelation with the structure of contractual relations under building contracts]. Pravovye voprosy stroitel'stva [Legal Issues of Construction], 2010, no. 1, pp. 8–13 [in Russian].

9. Ruzanova V. D., Kryukova E. S. Osobennosti predostavleniia kommunal'nykh uslug pri mnogourovnevoi sisteme upravleniia mnogokvartirnym domom [Features of provision of public services in a multi-level system of management an apartment building]. Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 2012, no. 12, pp. 20–24 [in Russian].

*A. V. Trufanov**

STRUCTURE OF CONTRACTUAL COMMUNICATIONS AT MANAGING MULTI-FAMILY BUILDING BY HOMEOWNERS ASSOCIATION AND SPECIALIZED COOPERATIVE

The author uses O. S. Ioffe's classification of structure of contractual communications on simple and complex by criterion of concurrence of parties to the contract and implementer, considers different variants of formation of structure of contractual communications at managing multi-family building by homeowners association and specialized cooperative; the author differentiates these variants depending on how these subjects manage multi-family building – directly or by contract with managing organization. The author concludes that process of managing a multi-family building by homeowners association and specialized cooperative has multilevel management system and complex structure of contractual communications. In addition, the author analyzes some advantages and disadvantages of different management options, in critical keys considers some formulations of current housing legislation.

Key words: multi-family building, methods of management multifamily building, homeowners association, structure of contractual communications.

* *Trufanov Artem Vadimovich* (truff32@rambler.ru), Department of Civil and Business Law, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.