



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ТУРИЗМА И СЕРВИСА»  
Высшая школа сервиса

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКИЙ ПРОЕКТ)**

на тему: «Формирование существенных условий договора управления (регуляторы договорных отношений)»

---

по направлению подготовки: 43.03.01 Сервис

Студент: Косарева Алена Владимировна  
Научный руководитель: доцент, Филимонов Сергей Леонидович

Москва 2022 г.

# Цель, задачи и актуальность ВКР

---

**Цель ВКР:** сформировать существенные условия ДУ МКД в виде регуляторов договорных отношений.

## **Задачи ВКР:**

1. Сформировать императивные требования к ДУ МКД.
2. Определить способы заключения ДУ МКД.
3. Определить перечень лиц, которые имеют право осуществлять контроль за исполнением ДУ.
4. Сформировать существенные условия ДУ МКД.
5. Обосновать необходимость разработки существенных условий ДУ.

**Объект ВКР:** деятельность по управлению МКД.

**Предмет ВКР:** деятельность по формированию договорных отношений при управлении МКД.

**Условия ДУ должны позволить отрегулировать отношения между УО и собственниками помещений МКД, устранить пробелы и конфликты в действующем законодательстве, а также получить экономический эффект.**

# Сформулированы задачи, решаемые регуляторами договорных отношений

Регуляторы договорных отношений – краткие и конкретные текстовые формулировки, используемые в тех или иных разделах заключаемого договора, которые позволяют:

- Устранить пробелы в законодательстве;
- Устранить конфликтные нормы в законодательстве;
- Сбалансировать обязательственные и финансовые интересы участников договорных отношений;
- Минимизировать налоговые отчисления, финансовые риски, убытки;
- Избежать налоговые и административные санкции;
- Исключить спорность между участниками договорных отношений;
- Избежать последствий неправильного толкования условий ДУ.

# Определены существенные условия ДУ



Ч. 3 ст. 162 ЖК РФ содержит перечень условий, которые должен содержать ДУ МКД:

1. Состав ОИ МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес такого дома;
2. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УО;
3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4. Порядок осуществления контроля за выполнением УО ее обязательств по ДУ.

# Обобщены требования к ДУ

ЖК РФ выделяет основные условия для заключения ДУ:

1. ДУ должен заключаться в письменной форме;
2. ДУ должен составляться в виде одного документа;
3. Условия ДУ утверждаются на общем собрании;
4. Собственники помещений в МКД выступают в качестве одной стороны ДУ;
5. ДУ должен быть подписан обеими сторонами (собственники помещений в МКД и УО);
6. ДУ считается заключенным, если его подписали собственники помещений, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.



# Использован алгоритм формирования договорных отношений, а также разработан алгоритм проверки условий ДУ на соответствие судебной практике

Закон	Договор	Правосудие
+	-	з
-	+	д
+ иное	-	з
+ иное	Иное	иное
+	Иное	з
-	-	обычай

Проверка положений ДУ на соответствие судебной практике осуществляется по следующему алгоритму:

1. Определяются спорные нормы в НПА, которые регулируют данный вид договора;
2. Осуществляется оценка спорных отношений и выявляется позиция судов по данным спорам;
3. Осуществляется проверка соотношения закон – договор – правосудие.

# Разработаны следующие регуляторы ДУ (пример):

---

## Расширен предмет договора.

«Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение срока действия договора управления обязуется за определенную плату предоставлять и оказывать услуги надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работы по текущему ремонту в многоквартирном доме, **оказывать дополнительные услуги** и предоставлять собственникам и пользующимся помещением лицам коммунальные услуги надлежащего качества в полном объеме».



# Разработаны следующие регуляторы ДУ (пример):

---

**Введен механизм автоматического изменения условий договора.**

«Вступившие в силу изменения действующего законодательства, касающиеся условий настоящего договора, влекут изменение действующего договора управления и не требуют дополнительного согласования с собственниками».



# Разработаны следующие регуляторы ДУ (пример):

---

## **Введен механизм принятия работ и услуг.**

«Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-дневный срок должен подписать акты и вернуть 1 экземпляр управляющей организации. Если в указанный срок управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате».

# Разработаны следующие регуляторы ДУ (пример):

---

**Сформулированы условия досрочного расторжения ДУ со стороны собственников помещений.**

«Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки управляющей организации в связи с досрочным расторжением договора».

# Разработаны следующие регуляторы ДУ (пример):

---

## **Сформулированы условия досрочного расторжения ДУ со стороны УО.**

«Если между сторонами не будет достигнуто соглашение о расторжении или изменении условий договора, то после получения от собственников помещений отказа на предложение расторгнуть или изменить договор, или неполучение ответа в срок, указанный в предложении или установленный договором управления, а при отсутствии указанного срока - в тридцатидневный срок, УО имеет право обратиться в суд с требованием о расторжении или изменении договора управления. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора».

# Разработаны рекомендации по условиям ДУ

---

- В ДУ установить дату подписания договора;
- Предмет ДУ не ограничен требованиями законодательства, поэтому его необходимо расширить;
- Провести самостоятельную классификацию ДУ (договор смешанного вида);
- Определить от кого исходит проект ДУ;
- Установить момент начала исполнения обязательств по ДУ;
- Установить перечень работ по текущему ремонту, которые УО обязуется выполнять по решению общего собрания;
- Установить для УО право самостоятельно определять сроки исполнения ДУ в период его действия;
- Установить состав ОИ, подлежащий управлению;
- Установить механизм контроля исполнения УО обязательств;
- Заложить порядок и условия досрочного расторжения ДУ со стороны УО;
- Установить порядок и условия досрочного расторжения ДУ со стороны собственников помещений в МКД;
- Предусмотреть порядок доведения до собственников помещений условий ДУ.

# Заключение

---

ВКР выполнена в полном объеме и соответствует заданию на написание ВКР.

По результатам написания ВКР можно сделать следующий вывод – специалисты УО должны систематически отслеживать судебную практику и по результатам ее анализа совершенствовать условия ДУ.

Разработано 11 регуляторов договорных отношений.

Разработанный перечень рекомендаций по формированию условий ДУ позволит минимизировать риски привлечения УО к административной ответственности и не потерять бизнес.

ВКР имеет практическое применение.

Спасибо за внимание!

---