

Научная статья
УДК 347.254

**ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЭКОНОМИИ,
ОБРАЗОВАННОЙ В РЕЗУЛЬТАТЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Николай Владимирович Чернов
Третий арбитражный апелляционный суд, Красноярск, Россия
chernov_n.v@mail.ru

Аннотация. Введение в жилищное законодательство возможности образования и получения управляющими организациями остатков денежных средств, возникших при управлении многоквартирным домом, оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, породило немало вопросов, имеющих важное значение для правоприменительной практики. В статье анализируются основные проблемы и правовые подходы, связанные с пониманием экономии денежных средств и условиями ее получения.

Ключевые слова: управляющие организации (компании), экономия денежных средств, неосновательное обогащение, договор управления многоквартирным домом, жилищные правоотношения.

Для цитирования: Чернов Н. В. Проблемные вопросы возникновения права управляющей организации на получение экономии, образованной в результате исполнения договора управления многоквартирным домом // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2025. № 1 (107). С. 60–70.

Original article

**PROBLEM ISSUES OF THE EMERGENCE OF THE RIGHT
OF THE MANAGING ORGANIZATION TO RECEIVE
THE SAVINGS GENERATED AS A RESULT OF EXECUTION
OF THE APARTMENT BUILDING MANAGEMENT AGREEMENT**

Nikolay V. Chernov
Third Arbitration Court of Appeal, Krasnoyarsk, Russia
chernov_n.v@mail.ru

Abstract. The introduction into the housing legislation of the possibility of formation and receipt by management organizations of cash balances arisen during the management of an apartment building, rendering services and (or) the performance of works on the maintenance and repair of common property, gave rise to many issues of importance for law enforcement practice. The article analyzes the main problems and legal approaches related to the understanding of cash savings and the conditions for its receipt.

Keywords: management organizations (companies), money saving, unjust enrichment, apartment building management contract, housing relationship.

For citation: Chernov N. V. Problem issues of the emergence of the right of the managing organization to receive the savings generated as a result of execution of the apartment building management agreement // Bulletin of Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2025. No. 1 (107). P. 60–70. (In Russ).

Введение

Квалифицированное управление многоквартирным домом (далее – МКД) позволяет обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [1]. Действующее жилищное законодательство предусматривает три способа управления МКД, самым распространенным из которых на практике является управление управляющей компанией (организацией). Как отмечается в литературе, по статистике на ведение МКД управляющими компаниями приходится более 70 % рынка [2]. Отношения между собственниками помещений МКД и выбранной управляющей компанией регулируются посредством заключения договора по управлению таким домом. Между тем нередки случаи, когда собственники помещений МКД на общем собрании принимают решение о расторжении договора, что влечет за собой разрешение вопросов, связанных с дальнейшей судьбой денежных средств, оставшихся на балансе уже прежней управляющей организации. Полагая, что неизрасходованные денежные средства при надлежащем исполнении своих обязанностей являются экономией, прежняя управляющая организация при предъявлении требования о неосновательном обогащении указывает на отсутствие оснований для взыскания заявленных сумм. Возрастание количества споров между прежней и новой управляющими компаниями, обусловленное неоднозначностью понимания экономии денежных средств при осуществлении деятельности по управлению МКД, порождает необходимость исследовать вопросы, связанные с возникновением оснований для ее получения.

Методы

При написании данной статьи использовались следующие методы научного исследования: системно-структурный, описательно-аналитический и сравнительно-правовой.

Результаты

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае – собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме¹.

Вопрос о правовой природе данного договора в юридической литературе до конца не прояснен. Учитывая, что данный вопрос не является предметом настоящего исследования, кратко лишь обозначим, что некоторые авторы квалифицируют такое соглашение в качестве смешанного гражданско-правового договора, сочетающего в себе элементы договоров по оказанию услуг и производству работ, другие исследователи определяют договор управления МКД как особый вид договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования² [3].

Дискуссионность вызывает и вопрос, связанный с правовым статусом управляющей организации. Так, Ю. П. Свит высказал критические замечания в адрес тех, кто допускает расширительное толкование понятия «управляющая организация». По мнению ученого, если законодатель предусматривал осуществление какой-либо деятельности как юридическим лицом, так и гражданином-предпринимателем, то использовал бы в статьях 161, 162 ЖК РФ понятие «лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность» [4]. Авторы, придерживаю-

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Гришаев С. П. Договор управления многоквартирным домом // Подготовлен для системы КонсультантПлюс. 2019. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.01.2025).

щиеся противоположной позиции, полагают необходимым внести корректировки в действующее наименование «управляющая организация», заменив на словосочетание «управляющий МКД», что позволит рассматривать в качестве субъектов управления как юридическое лицо, так и индивидуального предпринимателя [5].

Между тем, стоит отметить, что споры по проблемным вопросам, затронутым в рамках настоящего исследования, в которых в качестве управляющей организации выступает индивидуальный предприниматель, отсутствуют. В связи с чем далее при изучении поставленных вопросов понятие «управляющая организация» будет подразумевать под собой управление МКД юридическим лицом.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

В силу части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Из системного толкования вышеуказанных норм суды делают вывод о том, что средства, получаемые от собственников по-

мещений в МКД в качестве обязательных платежей, в том числе на текущий и капитальный ремонт, носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей компании. Она распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников в соответствии с целевым назначением. В случае расторжения с управляющей организацией договора на управление МКД данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств¹.

Вместе с тем Федеральным законом от 31 декабря 2017 г. № 485-ФЗ в статью 162 ЖК РФ введена часть 12, предусматривающая возможность оставления в распоряжении управляющей организации разницы, образовавшейся в результате того, что расходы компании оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения².

Таким образом, в жилищном законодательстве появилось упоминание об экономии денежных средств.

Как верно отмечается в доктрине, правовое регулирование отношений, связанных с управлением МКД, довольно активно продолжает совершенствоваться [6]. Вместе с тем с появлением вышеуказанного явления в правоприменительной практике возникает как минимум два неразрешенных вопроса:

- какова правовая природа экономии денежных средств;

- каким образом распределяется бремя доказывания обстоятельств, относящихся к наличию (или отсутствию) экономии, при рассмотрении споров о взыскании с прежней управляющей организации денежных средств, составляющих такую разницу.

Правильное понимание правовой природы экономии денежных средств позволяет уяснить подлинное содержание правовой нормы и, как следствие, способствует верно-

¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31 октября 2023 г. по делу № А39-8159/2022. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 31 декабря 2017 г. № 485-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

му ее применению в правоприменительной практике. Анализируемая норма не содержит в себе легальную дефиницию экономии денежных средств, вместе с тем из буквального толкования можно выявить следующий порядок ее исчисления: расходы управляющей организации, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, за вычитанием фактически понесенных расходов.

Кроме того, из толкования части 12 статьи 162 ЖК РФ вытекают как минимум два условия получения возникшей экономии: размещение отчета в предусмотренной системе (ГИС ЖКХ) и отсутствие ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ. Вполне возможно выделить и третье условие – договором управления не предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Но должна ли экономия денежных средств подразумевать под собой только арифметическую разницу между расходами, учитываемыми при установлении размера платы за содержание жилого помещения, и фактическими расходами? Не приведет ли это к возможности управляющим организациям злоупотреблять предоставленными им правами? По поставленным вопросам на сегодняшний день можно выделить два правовых подхода.

Сторонники первого подхода исходят из буквального толкования части 12 статьи 162 ЖК РФ, то есть руководствуются следующей формулой исчисления экономии денежных средств: расходы, учитываемые при установлении размера платы за содержание жилого помещения, минус фактические расходы.

В качестве основного аргумента, указывающего на возможность оставления управляющей организацией образованной экономии за собой, звучит тезис об отсутствии доказательств, свидетельствующих о ненадлежащем качестве оказанных услуг по управлению МКД.

Кроме того, отмечается, что в силу части 10.1 статьи 161 ЖК РФ управляющая

организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядке и условиях их оказания и выполнения, их стоимости, ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

Информация, размещенная в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства относительно объема оказываемых услуг и выполняемых работ управляющей организацией, обладает признаками публичной достоверности. Публичную достоверность соответствующих отчетов управляющей организации можно считать подтвержденной, пока не доказано обратное.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. № 1221 в постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491), введен пункт 17, в соответствии с которым в случае если по результатам исполнения договора управления МКД управляющей организацией получена экономия в соответствии с частью 12 статьи 162 ЖК РФ, при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных договором управления МКД, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного

договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ¹. Следовательно, для целей применения части 12 статьи 162 ЖК РФ услугами и работами ненадлежащего качества могут быть признаны лишь те услуги и работы, в отношении которых составлен акт, подтверждающий соответствующие нарушения².

Указанный вывод объясняется тем, что при управлении МКД управляющей организацией отсутствует необходимость (если иное не предусмотрено договором) подтверждать факт исполнения обязательств посредством подписания акта между собственниками и субъектом управления. Следовательно, в такой ситуации логика проста: нет акта, подтверждающего нарушение, – нет оснований говорить о некачественном оказании услуг и (или) выполнении работ.

Таким образом, в силу указанного подхода управляющая организация вправе претендовать на получение экономии при наличии совокупности следующих условий:

- управляющая компания в полном объеме выполнила работы и оказала услуги, предусмотренные договором управления МКД, что подтверждается опубликованными отчетами, обладающими признаками публичной достоверности;
- отсутствуют акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ;

– договором управления не предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии³.

Пожалуй, основным и главным недостатком изложенного подхода является то, что он не отвечает на вопрос, связанный с правовой природой экономии денежных средств. Фактически вся аргументация, заложенная в обоснование данного подхода, построена на анализе условий получения экономии. Однако при таком подходе совершенно необоснованно не учитывается тот факт, что первоначальное значение для получения экономии денежных средств имеет установление факта ее образования. Без образования экономии и понимания о том, в результате каких действий она возникла, мы не можем переходить к анализу условий ее получения.

Таким образом, невозможно анализировать «Б» (условия получения экономии), если не установим «А» (факт образования экономии). Следовательно, само по себе опубликование отчетов и отсутствие актов о нарушении качества таких работ и услуг в соответствии с Правилами № 491 не свидетельствуют о наличии оснований для получения управляющей компанией возникшей разницы.

Кроме того, в судебной практике можно встретить подход о том, что даже отсутствие актов по пункту 17 Правил № 491 не позволяет со всей очевидностью говорить о надлежащем оказании услуг⁴. В качестве аргумента в пользу анализируемого правового подхода иногда ссылаются на то, что

¹ О внесении изменения в Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства Российской Федерации от 12 октября 2018 г. № 1221. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 апреля 2022 г. по делу № А35-3297/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Годовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство – 2022 / под ред. Ю. А. Васильева. М.: БиТуби, 2022. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 28.01.2025).

⁴ Рекомендации научно-консультативных советов при арбитражных судах Восточно-Сибирского и Дальневосточного округов от 20 июня 2024 г. (г. Иркутск) // Сайт Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа. Раздел «Научно-консультативный совет». URL: <https://fasvso.arbitr.ru> (дата обращения: 20.01.2025).

управляющие организации преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (являются коммерческими), в связи с чем при ином подходе к пониманию понятия экономии денежных средств фактически возможность ее образования, и как следствие, получения будет сведена к минимуму, что негативно отразится на финансовой деятельности таких организаций.

Вместе с тем вышеизложенный аргумент выглядит крайне неубедительным, поскольку договор управления МКД, как верно отмечается в научной литературе, является возмездным [3]. В частности, анализ условий соглашений между управляющими организациями и собственниками позволяет прийти к выводу о том, что плата по заключенному договору включает в себя в том числе плату за работы и (или) услуги по управлению. Безусловно, деятельность управляющих компаний – это бизнес, нацеленный на извлечение прибыли, но наделение таких организаций возможностью получения еще большего дохода без аргументированного основания представляется ошибочным.

Наиболее предпочтительным, на наш взгляд, является второй правовой подход, в соответствии с которым экономия управляющей организации должна пониматься исходя из того смыслового значения, который придается этому понятию положениями гражданского законодательства, регулирующими отношения из договора подряда.

Установление схожести регулируемых отношений, подтверждение которой является основополагающим критерием для законности и обоснованности применения аналогии закона, является наиболее сложным вопросом [7]. Сторонники данного подхода исходят из того, что экономия управляющей компании является частным случаем экономии подрядчика, следовательно, соответствующую категорию нужно рассматривать

с учетом выработанных подходов к разрешению подрядных споров.

Так, экономия подрядчика подразумевает выгоду подрядчика, получаемую им в результате применения оптимальных и наиболее эффективных способов выполнения тех объемов работ и проектных решений, которые предусмотрены проектной документацией, а не вызваны сокращением проектных объемов работ или изменением проектных решений в сторону более дешевых и завышением расценок при составлении сметной документации [8, с. 109]. Следовательно, под экономией управляющей организации может пониматься лишь такая экономия, которая предполагает выполнение всего комплекса необходимых неотложных и регламентных мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД при одновременном уменьшении расходов на оказание соответствующих услуг за счет использования более эффективных технологий и рационального использования ресурсов¹.

Таким образом, указанный подход исключает определение экономии денежных средств только на основе арифметической разницы между расходами, учитываемыми при установлении размера платы за содержание жилого помещения, и фактически расходами. Выбор изложенного подхода блокирует возможность получения оставшихся денежных средств управляющей организацией в результате изначального завышения размера платы за содержание жилого помещения.

Основная причина появления остатка денежных средств заложена в существующем регулировании управления МКД. Как верно отмечено в доктрине, в отличие от других рыночных сфер большинство исполнителей услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества МКД не определяют стоимость каждой своей услуги или работы применительно к соразмерной еди-

¹ См. Постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 февраля 2024 г. по делу № А33-11003/2022, Третьего арбитражного апелляционного суда от 26 июля 2023 г. по делу № А33-9862/2022. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

нице измерения. Общая практика – недифференцированный размер платы в расчете на 1 квадратный метр площади помещений собственников в МКД, в связи с чем такой подход не позволяет собственникам помещений понимать реальный размер необходимых затрат [9]. При таком подходе, полагаем, что вклад собственников МКД при решении вопроса по определению размера платы за содержание жилого помещения фактически сводится к минимуму. В настоящее время приходится констатировать, что в большинстве случаев у граждан не всегда хватает времени, знаний и активности, чтобы реализовать свои права по управлению многоквартирным домом [10].

Являясь профессиональным субъектом сферы управления МКД, управляющая организация, действующая в интересах всех собственников, несет самостоятельную обязанность действовать добросовестно и разумно. Договор управления МКД может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон [11]. При этом согласование размера платы за содержание жилого помещения со стороны собственников и потенциальная возможность расторгнуть договор по их волеизъявлению в случае несогласия с установленным размером, на наш взгляд, никак не может автоматически повлечь освобождение от добросовестных и разумных действий со стороны управляющей организации при утверждении такой платы.

Следовательно, если организация изначально, то есть в момент утверждения (а не в процессе выполнения работ, оказания услуг), осознает, что заложенная стоимость окажется больше фактических расходов, то указанная разница не должна признаваться по смыслу части 12 статьи 162 ЖК РФ экономией денежных средств. Поскольку в таком случае отсутствует экономия, то даже при надлежащем качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего

имущества в МКД, возникшая разница не может оставаться в распоряжении управляющей организации.

В литературе можно встретить позицию о том, что если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в МКД [12]. Не следует ли из этого, что управляющие организации никогда не уйдут в «минус»? Почему если управляющая организация понесла дополнительные расходы, то она вправе их компенсировать посредством взыскания денежных сумм с собственников, в то время как жильцы не вправе претендовать на остаток денежных средств, если фактические расходы оказались меньше расходов, учитываемых при установлении размера платы за содержание жилого помещения?

В научной доктрине также отмечается, что на сегодняшний момент права и законные интересы собственников по спорам, затрагивающим интересы управляющей организации, отстоять затруднительно. Так, Н. А. Артебякина приводит в качестве примера решение Заволжского районного суда г. Ульяновска, которым было признано незаконным решение общего собрания собственников помещений МКД, в том числе по причине отсутствия экономического обоснования размера платы за содержание и ремонт общего имущества [13].

Подход, изложенный в приведенном судебном акте, свидетельствует о потенциальных сложностях при разрешении вопросов, связанных с изменениями установленного размера платы за содержание жилого помещения, поскольку требует при его вынесении на обсуждение от инициатора собрания дополнительных действий, направленных на экономическое обоснование размера предлагаемой платы. Кроме того, анализ судебной практики свидетельствует о том, что размер образованной посредством арифме-

тической разницы экономии составляет не пару-тройку тысяч, а порой достигает сотни тысяч рублей, что уменьшает вероятность случайного превышения учитываемых расходов над фактическими.

Полагаем, что факт образования повсеместной экономии не вполне соотносится с теми обязанностями, которые нередко указываются в соглашениях между собственниками и управляющими организациями. В частности, такие договоры предусматривают обязанность управляющей организации осуществлять управление с наибольшей (максимальной) выгодой в интересах собственников. Указанная обязанность вытекает из подпункта «д» пункта 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»¹. В чем же тогда заключается максимальная выгода собственников, если каждый год у управляющей организации образуется остаток денежных средств, который остается в ее распоряжении? Думается, вопрос риторический. Разрешая различные правовые вопросы в жилищной сфере, важно не забывать, что ключевой принцип, лежащий в основе управления МКД, – это защита прав и интересов жильцов [14].

Таким образом, принимая во внимание природу соответствующей экономии, именно управляющая организация, к которой в судебном порядке предъявлены требования о выплате возникшей разницы, обязана подтвердить, что ею были сокращены понесенные расходы без уменьшения объема и характера услуг по управлению МКД (включая текущий ремонт общего имущества) за счет применения более эффективных технологий и рационального использования ресурсов.

Только при доказывании образования экономии (экономии по смыслу части 12 статьи 162 ЖК РФ) суду следует переходить к анализу условий, предусматриваю-

щих возможность ее получения, а именно: определить наличие опубликованных в надлежащей форме отчетов и отсутствие актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Могут ли стороны в договоре управления МКД установить свое понимание экономии денежных средств? Например, путем указания в отдельном пункте соглашения о том, что под экономией подразумевается арифметическая разница между полученными и потраченными денежными средствами. На фоне формирования судебной практики, поддерживающей в подавляющем большинстве второй правовой подход, вышеуказанную формулировку вполне допустимо встретить в соглашениях между управляющими организациями и собственниками помещений МКД.

Судебная практика по рассматриваемому вопросу на сегодняшний день отсутствует. Однако, стоит отметить, что договоры с такими условиями уже можно обнаружить при анализе других дел с участием управляющих организаций, касающихся разрешения иных вопросов, выходящих за пределы рассмотрения нашей темы.

Полагаем, что ответ на поставленный вопрос должен быть отрицательным, поскольку понимание экономии денежных средств не предполагает различной трактовки. Из анализируемой нормы в указанной части не следует, что законодатель предусматривал возможность толкования разным (по существу, противоположным) образом рассматриваемого явления. Правильность сделанного вывода косвенно подтверждается последним предложением части 12 статьи 162 ЖК РФ, предусматривающим возможность установления договором управления МКД иного распределения полученной экономии, нежели определенного общим правилом, предполагающим ее получение

¹ О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) : постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 461 Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

управляющей организацией. Например, в договоре управления МКД можно предусмотреть, что денежные средства, образованные в результате экономии, перечисляются на счет управляющей организации для выполнения работ по текущему ремонту. Возможность включения в соглашение такого условия определена общим принципом свободы договора¹.

Таким образом, часть 12 статьи 162 ЖК РФ предусматривает диспозитивность исключительно в части дальнейшего распределения экономии денежных средств, но не в отношении определения самого понятия. Следовательно, полагаем, что суд при квалификации денежных средств в качестве экономии не должен быть связан с условиями договора, предусматривающими ее дефиницию (с формулой ее расчета).

Противоположный подход, допускающий свободу в установлении понятия экономии, в конечном итоге может привести, как уже ранее нами отмечалось, к изначальному завышению размера платы за содержание жилого помещения, и как следствие, к увеличению случаев ее образования.

Заключение

Вопросы, связанные с возникновением права управляющей организации на получение экономии, образованной в результате исполнения договора управления МКД, условно можно разделить на две составляющие.

Во-первых, изначально следует установить факт образования экономии денежных средств, под которой следует понимать не арифметическую разницу между расходами,

учитываемыми при установлении платы за содержание жилого помещения, и фактическими расходами, а исходить из смыслового значения, придаваемого этому понятию положениями гражданского законодательства, регулирующими отношения из договора подряда.

Эффективный метод выполнения работ, позволяющий говорить об экономии денежных средств по смыслу части 12 статьи 162 ЖК РФ, должен предполагать не сокращение объема выполненных работ и замену материалов, а являться изменением технологии выполнения согласованного объема работ в результате внедрения новаторских и (или) рационализаторских предложений.

Во-вторых, только в случае установления факта образования экономии денежных средств следует переходить к анализу условий, предусматривающих возможность ее получения.

Представляется, что указанный подход в полной мере будет соответствовать одной из задач договора управления МКД, а именно осуществлению деятельности компанией, прежде всего, в интересах собственников, исключая необоснованное получение выгоды управляющей организацией в результате изначального завышения размера платы за содержание жилого помещения.

При таком подходе именно на прежнюю управляющую компанию при разрешении споров о неосновательном обогащении возлагается бремя доказывания обстоятельств, допускающих признание полученной разницы в качестве экономии денежных средств.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Зеленая У. Управляющие компании – анализ новых споров по ним // Жилищное право. 2024. № 7. С. 29–36.
2. Актуальные проблемы эффективности частного права: монография / К. А. Абдуллаев, Э. Б. Абдурахимова, С. В. Алборов и др.; отв. ред. А. Н. Левушкин, Э. Х. Надыева. М.: Юстицинформ, 2022.

¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кристалл» на нарушение конституционных прав и свобод частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 июня 2018 г. № 1552-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Формакидов Д. А. Организационные договоры в сфере общей жилищной собственности // Юрист. 2021. № 10. С. 25–30.
4. Свит Ю. П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2007. № 3. С. 21–30.
5. Юрьева Л. А. Договор управления многоквартирным домом: монография / под ред. И. Д. Кузьминой. М.: Юстицинформ, 2011.
6. Голышев В. Г., Голышева А. В. О некоторых аспектах договорно-правового регулирования отношений по управлению многоквартирным домом // Право и экономика. 2022. № 10. С. 11–15.
7. Сулова С. И., Формакидов Д. А. Аналогия закона при разрешении жилищных споров // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2024. № 1. С. 88–111.
8. Справочник по доказыванию в арбитражном процессе / О. В. Абонова, Н. Г. Беляева, Т. Л. Вербенко и др.; отв. ред. И. В. Решетникова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2022. 480 с.
9. Генцлер И. В., Соколова Е. А. О возможной рыночной модели управления многоквартирным домом // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 9. С. 41–48.
10. Кириченко О. В., Накушнова Е. В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах. М.: Юстицинформ, 2019.
11. Алексеевская А. Управляющая компания за 2 недели до истечения договора повесила объявление о расторжении договора в одностороннем порядке, без объяснений. Правомерны ли ее действия? // Жилищное право. 2021. № 12. С. 25–32.
12. Моряк Е. Н. Старшая по дому собирает деньги на ремонт // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2021. № 1. С. 39–42.
13. Артебьякина Н. А. О некоторых нарушениях судами норм материального права при вынесении решений по спорам с участием управляющих организаций // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 25–27.
14. Топоров Д. А. Пробелы (недостатки) правового регулирования смены управляющей компании многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. 2024. № 4. С. 34–37.

REFERENCES

1. Zelenaya U. Management companies – an analysis of new disputes on them // Housing law. 2024. No. 7. P. 29–36. (In Russ.)
2. Actual problems of the effectiveness of private law: monograph / K. A. Abdullaev, E. B. Abduryakhimova, S. V. Alborov et al.; edited by A. N. Levushkin, E. H. Nadyseva. Moscow: Justicinform, 2022. (In Russ.)
3. Formakidov D. A. Organizational agreements in the field of common housing ownership // Lawyer. 2021. No. 10. P. 25–30. (In Russ.)
4. Sweet Yu. P. Apartment building management contract: conclusion, content // Housing law. 2007. No. 3. P. 21–30. (In Russ.)
5. Yuryeva L. A. Apartment building management contract: monograph / edited by I. D. Kuzmina. M.: Justicinform, 2011. (In Russ.)
6. Golyshev V. G., Golysheva A. V. On some aspects of contractual and legal regulation of apartment building management relations // Law and Economics. 2022. No. 10. P. 11–15. (In Russ.)
7. Suslova S. I., Formakidov D. A. Analogy of the law in the resolution of housing disputes // Bulletin of Perm University. Legal sciences. 2024. No. 1. P. 88–111. (In Russ.)
8. Handbook on evidence in the arbitration process / O. V. Aboznova, N. G. Belyaeva, T. L. Verbenko, et al.; edited by I. V. Reshetnikova. 2nd ed., stereotype. M.: NORMA, INFRA-M, 2022. 480 p. (In Russ.)
9. Genzler I. V., Sokolova E. A. On a possible market model of apartment building management // Property relations in the Russian Federation. 2024. No. 9. P. 41–48. (In Russ.)
10. Kirichenko O. V., Nakushnova E. V. The rights and obligations of citizens – owners of residential premises in apartment buildings. M.: Justicinform, 2019. (In Russ.)
11. Alekseevskaya A. 2 weeks before the expiration of the contract, the management company posted an announcement about the termination of the contract unilaterally, without explanation. Are its actions legitimate? // Housing law. 2021. No. 12. P. 25–32 (In Russ.)

12. Seaman E. N. The senior at the entrance collects money for repairs // Housing and communal services: accounting and taxation. 2021. No. 1. P. 39–42 (In Russ.)

13. Artebyakina N. A. On some violations of substantive law provisions by court in resolving on disputes involving management companies // Family and housing law. 2022. No. 1. P. 25–27. (In Russ.)

14. Toporov D. A. Gaps (shortcomings) in the legal regulation of changing the management company of an apartment building // Family and housing law. 2024. No. 4. P. 34–37. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 24.01.2025; одобрена после рецензирования 07.02.2025; принята к публикации 21.03.2025.

The article was submitted 24.01.2025; approved after reviewing 07.02.2025; accepted for publication 21.03.2025.