

Дата поступления рукописи в редакцию: 21.11.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 14.12.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-11-416-418

ПОРЕЧНЫЙ Егор Михайлович
аспирант Санкт-Петербургского университета
технологий управления экономики,
e-mail: egorikpor@mail.ru

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ АПАРТАМЕНТАМИ: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОСОБЕННОСТИ

Аннотация. Автор исследует не только общие вопросы, связанные с регулированием отношений, возникающих при заключении агентского договора на управление апартаментами, но и частные аспекты отдельных условий договора. На примере одного из договоров сети апарт-отелей, автор делает вывод о том, что агентский договор на управление апартаментами представляет собой самостоятельный вид договора, обладающий уникальным предметом. Одним из главных выводов исследования, является мнение автора о том, что необходимо реформировать действующее гражданское законодательство в части защиты прав принципала. Автор настаивает на том, что в законе должны быть установлены предельные сроки договора, а также зафиксирована модель учета доходов и расходов сторон.

Ключевые слова: апартаменты, агент, управление, ответственность, обязанности, принципал, договор, особенности.

PORECHNY Egor Mikhailovich,
postgraduate student
at St. Petersburg University
of Management Technologies and Economics

AGENCY AGREEMENT FOR APARTMENT MANAGEMENT: GENERAL CHARACTERISTICS AND FEATURES

Annotation. The author explores not only the general issues related to the regulation of relations arising from the conclusion of an agency agreement for the management of apartments, but also the private aspects of individual terms of the agreement. Using the example of one of the contracts of the apartment hotel chain, the author concludes that the agency agreement for apartment management is an independent type of contract with a unique subject. One of the main conclusions of the study is the author's opinion that it is necessary to reform the current civil legislation regarding the protection of the rights of the principal. The author insists that the law should set deadlines for the contract, as well as a fixed model for accounting for income and expenses of the parties.

Key words: apartments, agent, management, responsibility, duties, principal, contract, features.

На сегодняшний день в отечественной науке не существует комплексного исследования, посвященного анализу правовой природы агентского договора на управление апартаментами. В следствие отсутствия на территории страны специализированного законодательства, регулирующего отношения в сфере сдачи апартаментов в аренду, управляющие компании, осуществляющие сдачу сервисных апартаментов в аренду, злоупотребляют своими правами, а собственник попадает в зависимое поло-

жение и должен добиваться расторжения договора исключительно через суд. Каждая сеть апарт-отелей на территории Российской Федерации имеет собственную программу по управлению комплексами апартаментов. А главной задачей сети является качественное обслуживание и привлечение новых инвесторов в проект. Агентский договор на управление апартаментами является с одной стороны связующим элементом между собственником и субарендатором, а с другой, главной причиной споров. На практике соб-

ственники апарт-отелей не могут надлежащим образом ни расторгнуть подобные договоры, ни перезаключить их на новых условиях.

Одним из первых в отечественной науке разработкой проблематики агентских договоров и соотношения их с иными видами договоров стал заниматься Е.А. Суханов. В частности, в своем исследовании Е.А. Суханов дает следующую характеристику агентскому договору: «агентский договор по своей юридической природе является консенсуальным, возмездным и двусторонним. Он может заключаться как на определенный срок, так и без указания срока» [1]. Согласимся с автором и в том, что по своему содержанию агентский договор в целом ближе к договору комиссии, чем к договору поручения. Помимо Е.А. Суханова проблемой квалификации агентского договора занимались и такие ученые как Т.А. Михайлова, Т.Н. Громова, О.Н. Ганин, А.С. Шаповаленко и др. Так, Т.А. Михайлова считает, что агентский договор является самостоятельным в силу предмета регулирования [2]. По мнению же А.С. Шаповаленко, квалифицирующими признаками агентского договора являются: продолжительность и систематичность отношений принципала [3]. Согласимся с авторами в том, что несмотря на общие черты с договорами комиссии и иными договорами, агентский договор является самостоятельным видом договора, а его определяющим признаком будет являться предмет.

Агентский договор на управление апарт-отелями заключается сторонами в двух случаях: 1. на стадии подписания акта приема-передачи объекта недвижимости от застройщика участнику долевого строительства; 2. в случае продажи или переуступки. Во втором случае новый собственник апарт-отелей будет заключать договор на тот же срок и на тех же условиях, что и предыдущий собственник.

Перейдем к рассмотрению агентского договора одной из крупных сетей апарт-отелей Российской Федерации. Первым необходимо изучить предмет договора. Так, по агентскому договору агент обязуется от своего имени за вознаграждение и за счет принципала оказывать принципалу услуги по управлению помещениями в отношении объектов в объеме, указанном в приложениях к договору, а принципал обязуется ежемесячно оплачивать агентское вознаграждение и возмещаемые расходы агента. Так же по следующему договору агент сам определяет размер арендной платы: при определении размера арендной ставки, сторона руководствуется существующими рыночными условиями. Ежемесячное агентское вознаграждение за оказание услуг составляет процент от общей суммы арендной ставки, перечисленной агенту арендаторами и гостями объек-

тов. Анализ материалов судебной практики, показывает, что положение п. 1 ст. 1006 ГК РФ о праве агента на вознаграждение является императивным, поэтому агентским договором не может быть предусмотрено иное. Следующая позиция закреплена в Постановлении ФАС Поволжского округа от 24.05.2013 N Ф06-3511/13 по делу N А55-6675/2012 и Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2008 N 13250/08, где говорится о том, что принципал обязан уплатить агенту вознаграждение в размере и в порядке, установленных в агентском договоре. Действие этой нормы в части уплаты вознаграждения не может быть изменено соглашением сторон, поскольку она не является диспозитивной. Таким образом, в агентском договоре на управление апарт-отелями законно предусмотрена модель расчетов вознаграждения агента. Мы не просто так обращаем внимание на следующий пункт договора, т.к. на практике некоторые граждане обращаются за консультацией по расторжению подобных договоров именно из за пункта о самостоятельном определении агентом своего вознаграждения за оказанные услуги.

Что же касается несения бремени содержания объекта недвижимости, то в агентском договоре на управление апарт-отелями следующая обязанность лежит, как правило, на принципале. А в случае причинения арендатором вреда имуществу, находящегося на территории объекта аренды, агент несет бремя ответственности исключительно в объеме права требования, закрепленного в договоре. Как правило, в договорах используется именно следующая формулировка. Помимо этого, важно отметить, что бремя оплаты коммунальных платежей, ремонт и обслуживание оборудования, находящегося в апарт-отеле так же лежит на принципале.

Особое место в агентских договорах на управление апарт-отелями занимает пункт об учете и распределение доходов и расходов между сторонами. В рассматриваемом нами примере, используется котловой метод учета. К примеру, комплекс апарт-отелей состоит из трех корпусов. Доход каждого корпуса суммируется за определенный период времени. Доход же принципала равен доле принципала, умноженной на суммарный доход от управления всеми объектами котла за вычетом возмещаемых расходов и с учетом вознаграждения агента. На практике можно встретить и другие варианты учета информации.

Практика заключения и расторжения агентских договоров на управление сервисными апарт-отелями неоднородна. Одни договоры предусматривают штрафные санкции для принципала в размере 20-30% от стоимости объекта недвижимости в случае расторжения договора по его иници-

циативе, в других договорах вместо процента от стоимости объекта указывается фиксируемая сумма (к примеру, пятьсот тысяч рублей). Получается, что расторжение договора по инициативе принципала всегда сопряжено со штрафными санкциями, когда как агент освобожден от подобного бремени. В связи с этим, складывается ситуация, при которой собственники апарт-отелей годами не могут расторгнуть агентские договоры с управляющими компаниями. Единственное, на что может рассчитывать собственник, это на выкуп управляющей компанией его апарт-отеля. Подобные прецеденты скорее исключение, чем правило, и лишь самые упорные собственники добиваются выхода из договора подобным путем. Следующая ситуация складывается, во-первых, в силу неопределенного правового режима управляющих компаний, во-вторых, в силу отсутствия комплексного законодательства об апарт-отелях и, в-третьих, в силу незащищенности собственников апарт-отелей со стороны органов государственной власти.

Мы убеждены, что в современном виде агентский договор на управление апарт-отелями носит исключительно инвестиционный характер, но не все собственники сервисных апарт-отелей хотят осуществлять предпринимательскую деятельность путем сдачи апарт-отелей в аренду, многие из них хотят иметь возможность пользоваться объектом и в своих личных целях, при этом не теряя возможности сдавать апарт-отель в аренду самостоятельно в случае необходимости. В силу больших штрафных санкций и сроков, на которые заключаются подобные договоры, расторгать их в одностороннем порядке становится для собственников просто невыгодно, чем активно и пользуются управляющие компании. Таким образом, можно сделать вывод, что необходимо реформировать действующее гражданское законодательство и дополнить положения пятнадцатой главы Гражданского Кодекса Российской Федерации нормами об агентском договоре на управления не только апарт-отелями, но и всей коммерческой (нежилой) недвижимостью. Необходимо закрепить предельный срок договора, а

также зафиксировать модель учета доходов и расходов сторон, организовать государственный контроль и надзор в сфере учета доходов и расходов управляющих компаний сервисных апарт-отелей. Особую роль в следующем процессе должна играть и Российская Гильдия Управляющих и Девелоперов (ГУД), а в частности ее экспертный совет по апарт-отелям и сервисным апарт-отелям. Гильдия может помочь выработать общие стандарты в сфере заключения агентских договоров на управление апарт-отелями, гарантировать и защитить права инвесторов в случае злоупотребления одним из участников рынка своими правами.

Список литературы:

- [1] Суханов Е.А. Агентский договор // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - М.: ЮРИТ-Вестник, 1999, № 12. - С. 112-115.
- [2] Михайлова Т.А. Правовое регулирование агентских отношений / Т. А. Михайлова: магистерская диссертация. — Белгородский государственный национальный университет. — Белгород, 2017. — 120 с.
- [3] Шаповаленко А. С. Агентский договор в системе посреднических сделок в российском гражданском праве / А. С. Шаповаленко: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. — Кубанский государственный аграрный университет. — Краснодар, 2003. — 23 с.

References:

- [1] Sukhanov E.A. Agency contract//Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. - M.: YURIT-Vestnik, 1999, No. 12. - S. 112-115.
- [2] Mikhailova T.A. Legal regulation of agency relations/T.A. Mikhailova: master's thesis. - Belgorod State National University. - Belgorod, 2017. - 120 s.
- [3] Shapovalenko A.S. Agency contract in the system of intermediary transactions in Russian civil law/A.S. Shapovalenko: abstract of a dissertation for the degree of candidate of legal sciences. - Kuban State Agrarian University. - Krasnodar, 2003. - 23 s.

