

Щеткина Полина Сергеевна, студентка,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Shchetkina Polina Sergeevna , student,
FSAEI HE "Belgorod State national research university"

Тесленко Елизавета Анатольевна, студентка,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Teslenko Elizaveta Anatolyevna , student,
FSAEI HE "Belgorod State national research university"

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры гражданского права и процесса,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Yakovlev Valery Ivanovich,
Candidate of Law, Associate Professor Associate Professor,
Department of Civil Law and Procedure,
FSAEI HE "Belgorod State national research university"

**ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: СОВРЕМЕННЫЕ
ПРОБЛЕМЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
OWNERS 'OBLIGATION TO MAINTAIN COMMON PROPERTY
OF AN APARTMENT BUILDING: MODERN PROBLEMS
OF DISTRIBUTION OF RESPONSIBILITY**

Аннотация. В статье рассматривается проблема содержания общего имущества в многоквартирных домах не с формальной, а с практической точки зрения, где нормативная модель начинает давать сбои. Основное внимание уделяется трем ключевым вопросам: неопределенности состава общего имущества, размытости распределения обязанностей между собственниками и управляющей организацией, а также отсутствию четкого механизма действий в неотложных ситуациях. Показано, что существующие пробелы фактически компенсируются судебной практикой, что само по себе свидетельствует о недостаточной определенности законодательства. В связи с этим предлагаются конкретные изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленные на устранение выявленных противоречий и повышение предсказуемости правоприменения.

Abstract. The article examines the problem of maintaining common property in apartment buildings not from a formal, but from a practical point of view, where the regulatory model begins to fail. The focus is on three key issues: the uncertainty of the composition of common property, the vagueness of the distribution of responsibilities between the owners and the managing organization, as well as the lack of a clear mechanism for action in urgent situations. It is shown that the existing gaps are actually compensated by judicial practice, which in itself indicates the lack of certainty of the legislation. In this regard, specific changes are proposed to the Housing Code of the Russian Federation aimed at eliminating the identified contradictions and increasing the predictability of law enforcement.



Ключевые слова: Жилищное право, право собственности, собственник, общее имущество, обязанность по содержанию.

Keywords: Housing law, ownership, owner, common property, maintenance obligation.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме давно перестало рассматриваться как исключительно технический вопрос. Формально выстроенная законодателем конструкция выглядит достаточно стройно. Так, общее имущество принадлежит собственникам помещений, они несут бремя его содержания, а управление домом может осуществляться управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо непосредственно самими собственниками.

Именно таким образом выстраивается логика статей 36, 39, 44, 158, 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации [2], а также статей 210 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации [1]. Дополняют данную модель Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 [3].

Однако в реальной практике все оказывается сложнее. Формально обязанность возлагается на собственников, однако фактически значительная часть решений принимается на уровне управляющей организации. Одни вопросы относятся к текущему содержанию, другие к текущему ремонту, а третьи уже к капитальному ремонту. Где заканчивается зона ответственности конкретного собственника и начинается зона общего имущества, также далеко не всегда очевидно [9, с. 218].

Именно отсюда и вытекают основные проблемы, так как закон закрепляет лишь общую обязанность и, одновременно с этим, распределяет ее между участниками отношений не до конца последовательно. Вследствие этого споры возникают не только по поводу того, кто должен нести финансовые издержки, но и по поводу того, кто обязан действовать в ситуации, когда общее имущество уже пришло в ненадлежащее состояние.

Так, первая и, пожалуй, наиболее устойчивая проблема связана с тем, что действующая модель правового регулирования до конца не устраняет спор о границах самого общего имущества. Статья 36 ЖК РФ закрепляет общий подход, а Постановление Правительства Российской Федерации № 491 конкретизирует состав такого имущества.

В то же время, в случае столкновения с конкретной ситуацией, особенно когда речь идет о конструктивных элементах, которые граничат с помещением собственника, формальной определенности зачастую становится недостаточно. По-прежнему спорными являются вопросы о правовом режиме отдельных участков инженерных сетей, оконных блоков, балконных и лоджийных конструкций, элементов отделки, ограждений, частей внутридомового оборудования и иных объектов, которые расположены «на стыке» индивидуального и общего имущества [8, с. 85].

Вторая проблема связана с соотношением обязанностей собственников и управляющей организации. Так, статья 39 ЖК РФ закрепляет, что «собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме». Одновременно с этим статьи 161 и 162 ЖК РФ возлагают на управляющую организацию обязанность по его содержанию.

С формальной точки зрения данная модель ориентирована на разделение функций. Так, собственники обеспечивают финансирование, а управляющая организация выполняет соответствующие работы. В то же время на практике границы ответственности нередко оказываются размытыми. Управляющие организации могут ссылаться на отсутствие решений общего собрания либо недостаточность утвержденных средств, тогда как собственники, в



свою очередь, не обладают возможностью оказывать непосредственное влияние на текущее содержание имущества [6, с. 5].

Материалы правоприменительной практики наглядно демонстрируют, что управляющие организации нередко ссылаются на отсутствие решения общего собрания и утвержденного финансирования как на основание для отказа в проведении текущего ремонта, однако суды такие доводы, как правило, не принимают, указывая на обязанность выполнения минимально необходимого объема работ независимо от позиции собственников [4]. Таким образом, граница между тем, что требует решения собрания, и тем, что управляющая компания обязана делать самостоятельно, фактически определяется не прямо законом, а через судебное толкование, что и приводит к размытости пределов ответственности.

Третья проблема проявляется в ситуациях, требующих немедленного вмешательства. Действующее законодательство ориентировано на принятие решений общим собранием собственников (статьи 44-46 ЖК РФ), что оправдано при решении плановых вопросов. Однако данная процедура не всегда применима в условиях аварийных ситуаций или угрозы повреждения имущества.

На практике управляющие организации вынуждены самостоятельно принимать решения о проведении неотложных работ, что в будущем может привести к спорам относительно обоснованности соответствующих расходов. В результате этого возникает правовая неопределенность. Так, промедление может повлечь за собой увеличение ущерба. Однако одновременно с этим отсутствие предварительного решения собрания ставит под сомнение правомерность понесенных затрат [7, с. 103].

Показательно в этом смысле дело № А67-11498/2021, рассмотренное Арбитражным судом Западно-Сибирского округа, где после смены управляющей организации возник спор о расходах на текущий ремонт, произведенных без решения общего собрания. Суды первой и апелляционной инстанций формально связали правомерность затрат с наличием такого решения и фактически поставили его во главу угла. Однако кассация вмешалась и прямо указала, что само по себе отсутствие решения еще не означает, что расходы незаконны, если речь идет о работах, которые могли быть необходимыми и не терпящими отлагательства [5]. Именно здесь и проявляется проблема, так как управляющая компания вынуждена принимать решения на свой риск, заранее не зная, будут ли ее действия потом признаны допустимыми или нет.

Таким образом, с целью решения выявленных проблем представляется необходимым внесение точечных изменений в действующее законодательство.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
3. 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 : Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (ред. от 07.03.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34. – Ст. 3680.
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 14 октября 2020 года №33-14315/2020 // Законы онлайн: архивы решений судов РФ. – URL: <https://zakony.online/doc/33-143152020-opredelenie> (дата обращения: 21.04.2026).



5. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа (ФАС ЗСО) от 19 сентября 2023 г. по делу № А67-11498/2021 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/OiCbNYPWrm19/> (дата обращения: 21.04.2026).

6. Ахметьянова, З.А. О правовом режиме общего имущества собственников недвижимых вещей / З.А. Ахметьянова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2024. – № 5. – С. 3-12.

7. Иванова, В.В. Проблема определения правового режима общего имущества в многоквартирном доме / В.В. Иванова // В сборнике: Проблемы защиты прав: история и современность. Материалы XVIII Международной научно-практической конференции. – Санкт-Петербург, 2024. – С. 100-106.

8. Тарарышкина, И.С., Бакунин, С.Н. Новеллы законодательства об общем имуществе собственников недвижимости / И.С. Тарарышкина, С.Н. Бакунин // В сборнике: Новеллы права, образования, экономики и управления 2023. Материалы IX Международной научно-практической конференции. – Гатчина, 2024. – С. 85-87.

9. Таушканова, Н.Н. Обязанность собственников помещений по оплате содержания общего имущества / Н.Н. Таушканова // Наукосфера. – 2022. – № 2-2. – С. 217-221.

