

Глотова Владислава Олеговна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Glotova Vladislava Olegovna,
Student of the Law Institute,
Belgorod State National Research University

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
кандидат юридических наук
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Yakovlev Valery Ivanovich,
Associate Professor of the Department of Civil Law
and Procedure, Candidate of Legal Sciences,
Belgorod State National Research University

**ПРОБЛЕМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ
ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЕМ
PROBLEMS OF HOLDING OWNERS ACCOUNTABLE
FOR VIOLATING HOUSING RULES**

Аннотация. В статье исследуются правовые и практические аспекты привлечения собственников жилых помещений к ответственности за нарушения правил пользования жильем. Анализируется эволюция законодательного регулирования, включая изменения в Жилищном кодексе РФ и введение статьи 259.4 ГК РФ о материальной ответственности за повреждение общего имущества. На основе изучения судебной практики (в том числе дел о шумоизоляции и перепланировках) выявлены основные процессуальные сложности: доказывание причинно-следственной связи, низкая эффективность мер административного воздействия и длительность судебных процедур. Особое внимание уделено проблеме «токсичной» ренты и защите прав соседей. В работе предлагается комплекс мер по совершенствованию законодательства, направленных на конкретизацию критериев существенности нарушений и оптимизацию досудебного урегулирования споров.

Abstract. The article explores the legal and practical aspects of holding residential property owners accountable for violations of housing regulations. It analyzes the evolution of legislative regulation, including changes in the Russian Housing Code and the introduction of Article 259.4 of the Civil Code of the Russian Federation on material liability for damage to common property. Based on a study of court cases (including those related to noise insulation and redevelopment), the article identifies the main procedural challenges, such as proving a causal relationship, the low effectiveness of administrative measures, and the lengthy judicial procedures. Special attention is paid to the problem of "toxic" rent and the protection of neighbors' rights. The paper proposes a set of measures to improve legislation aimed at specifying the criteria for the significance of violations and optimizing the pre-trial settlement of disputes.

Ключевые слова: Собственник жилья, ответственность, правила пользования, многоквартирный дом, судебная практика, антиплагиат, Жилищный кодекс, шум, перепланировка.



Keywords: Homeowner, responsibility, rules of use, apartment building, judicial practice, anti-plagiarism, Housing Code, noise, redevelopment.

В условиях высокой плотности застройки и активного развития рынка арендного жилья соблюдение правил пользования жилыми помещениями переходит из разряда бытовых договоренностей в сферу строгого правового регулирования. Действующее законодательство, прежде всего Жилищный кодекс РФ, закрепляет за собственником широкий спектр обязанностей: от поддержания надлежащего состояния имущества до соблюдения прав и законных интересов соседей [1, с. 59]. Однако, несмотря на внушительную нормативную базу, механизм привлечения к ответственности за нарушение этих правил остается бюрократизированным и неэффективным. Цель данной работы – выявить системные пробелы в правоприменительной практике, возникающие при попытке принудить собственника к соблюдению жилищного законодательства, и предложить пути их устранения.

Ответственность собственника жилого помещения носит комплексный характер и включает в себя административные, гражданско-правовые и, в крайних случаях, уголовные последствия. Ключевая обязанность закреплена в ч. 4 ст. 30 ЖК РФ: собственник обязан не только содержать помещение, но и «поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей» [1, с. 209]. На практике зоной наибольшего трения является использование жилых помещений не по назначению (организация хостелов, танцевальных студий, офисов), а также производство шума и проведение незаконных перепланировок.

Так, анализ дела № 2-723/2025, рассмотренного Тайшетским городским судом, демонстрирует классический имущественный спор, связанный с неисполнением финансовых обязательств (оплата ЖКУ) – этот вид ответственности является наиболее простым для судебного взыскания благодаря формальному расчету долга [2]. Однако значительно более сложными представляются деликтные обязательства и споры нематериального характера. Показательным является Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2025 г. по делу № 8Г-4429/2025. Суд удовлетворил требования жильцов к владельцу танцевальной студии, установив, что использование нежилого помещения в МКД с музыкальным сопровождением создает вибрацию и шум, превышающий санитарные нормы [3, с. 4]. В этом решении суд акцентировал внимание на том, что факт наличия жалоб жильцов в совокупности с экспертными замерами является достаточным основанием для запрета деятельности.

В науке жилищного права отсутствует единое мнение относительно пределов ответственности собственника за действия иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением, а также относительно эффективности существующих механизмов принуждения к надлежащему поведению.

Так, Г.Ф. Шешко, анализируя административно-правовые аспекты жилищных правонарушений, обоснованно указывает на то, что действующее законодательство в значительной степени ориентировано на нанимателей по договорам социального найма, тогда как фигура собственника – особенно в части соблюдения правил пользования – остается «недостаточно охваченной» мерами публично-правового принуждения. Как отмечает исследователь, ст. 30 ЖК РФ формулирует обязанности собственника преимущественно в декларативной манере, не подкрепляя их четкими санкциями за конкретные виды нарушений (к примеру, за систематическое превышение допустимого уровня шума или за использование жилья не по назначению, не сопряженное с его разрушением) [7, с. 34-35]. С позиции автора настоящей статьи, такой подход действительно создает благоприятную среду для злоупотреблений, поскольку собственник, в отличие от нанимателя (ст. 83 ЖК РФ), не опасается расторжения договора как оперативной меры воздействия. Единственный



инструмент – ст. 293 ГК РФ о прекращении права собственности – по справедливому замечанию большинства исследователей, является «спящей» нормой [8, с. 18].

Б.И. Шалыгин, напротив, акцентирует внимание на потенциале административно-правовых средств. По его мнению, именно ужесточение административной ответственности (в частности, по ст. 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями») и повышение кратности штрафов за рецидив способны переломить ситуацию [9]. Однако, как показывает судебная практика, приведенная выше, проблема кроется не столько в размере санкции, сколько в фиксации самого события правонарушения. Сложность доказывания делает административную ответственность малоприменимой в реальных условиях многоквартирного дома, что существенно снижает практическую ценность данной позиции.

Особого внимания заслуживает позиция С.П. Гришаева, высказанная им в постатейном комментарии к Жилищному кодексу РФ. Анализируя ст. 31 ЖК РФ, Гришаев приходит к выводу, что формулировка «солидарная ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением» должна толковаться расширительно. Ученый полагает, что под действие данной нормы подпадают не только долги по оплате коммунальных услуг, но и обязательства по возмещению вреда, причиненного третьим лицам (соседям), если такой вред явился следствием действий члена семьи собственника [6, с. 209]. Вместе с тем, как справедливо отмечается в литературе, арбитражная и суды общей юрисдикции не выработали единообразного подхода в данном вопросе, что порождает правовую неопределенность [10, с. 112].

Наиболее радикальную точку зрения высказывает А.П. Сергеев, который предлагает распространить правило о солидарной ответственности членов семьи также и на постоянных арендаторов (нанимателей по договору коммерческого найма). Аргументируя свою позицию, Сергеев указывает, что собственник, получающий выгоду от сдачи жилья внаем, должен нести и бремя ответственности за соблюдение арендаторами установленных правил пользования. В отсутствие такого механизма фактически создается ситуация, при которой собственник имеет возможность «извлекать доход, оставаясь в стороне от конфликтов и нарушения прав соседей» [8, с. 22].

С методологической точки зрения интерес представляет подход И.А. Емелькиной, которая рассматривает проблемы ответственности собственника в более широком контексте – через призму сохранности жилищного фонда и прав членов семьи. Емелькина обоснованно указывает, что низкая эффективность механизмов принуждения к надлежащему поведению собственника напрямую коррелирует с ростом числа «проблемных» квартир и ухудшением состояния общего имущества в многоквартирных домах [11, с. 64].

Таким образом, обобщение существующих доктринальных позиций позволяет констатировать, что, несмотря на общее признание проблемы ее большинством авторов, предлагаемые пути решения существенно разнятся: от сугубо административных мер (Шалыгин) до кардинального пересмотра оснований солидарной ответственности (Сергеев) или ужесточения судебной практики применения ст. 293 ГК РФ (Гришаев).

Наиболее существенной проблемой для истцов (соседей или управляющих компаний) является процесс доказывания вины. Для привлечения к ответственности по ст. 7.21 КоАП РФ (нарушение правил пользования жилым помещением) недостаточно субъективного ощущения дискомфорта. Как показывает практика Сокольского районного суда Вологодской области (2025 г.), споры часто переходят в плоскость технических экспертиз. Суды требуют предоставления замеров шума и вибрации, проведенных аккредитованными лабораториями, что является платной и длительной процедурой (средняя стоимость экспертизы – от 30 до 50 тыс. рублей), недоступной для большинства граждан [4].

Более того, введение с ноября 2024 года статьи 259.4 ГК РФ, устанавливающей прямую ответственность собственников за повреждение общего имущества, хотя и сдвигает бремя



расходов с УК на конкретное лицо, но сохраняет требование доказывать причинно-следственную связь [5]. Для организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (УК, ТСЖ), значительную практическую трудность представляет ситуация, при которой явные разрушения от протечек или возгорания не вызывают сомнений, однако установить вину конкретного владельца квартиры, выразившуюся в несоблюдении технических норм эксплуатации (к примеру, несанкционированное вмешательство в инженерную систему водоотведения путем врезки в общий стояк), зачастую невозможно. Причиной тому служат как отказы собственника предоставить доступ в принадлежащее ему помещение для проведения осмотра, так и действия по оперативному демонтажу незаконного оборудования или ремонту повреждений с целью скрыть улики.

Изучение положений действующего законодательства позволяет выделить ряд системных пробелов правового регулирования.

Первое. Норма, закрепленная в статье 293 Гражданского кодекса РФ и регламентирующая возможность изъятия жилья у владельца при его бесхозяйственном содержании, в реальном правоприменении встречается исключительно редко (отмечаются лишь изолированные судебные решения по всей стране). Причиной сложившейся ситуации выступает оценочный, размытый характер ключевых дефиниций – «бесхозяйственное содержание» и «существенное разрушение» не имеют количественных либо формально определенных критериев.

Второе. Положения статьи 31 Жилищного кодекса РФ, устанавливающие солидарный характер обязательств для членов семьи собственника, ограничены фразой «обязательства, вытекающие из пользования жилым помещением». Правоприменительная практика интерпретирует данную формулировку узко - как правило, только в части задолженности по коммунальным платежам. При этом за рамками солидарной ответственности остаются требования о компенсации морального вреда, причиненного соседям действиями проживающего совместно родственника, а также случаи нарушения режима тишины. Отсутствие четкого законодательного толкования порождает ситуацию, когда собственник фактически не несет ответственности за поведение своих домочадцев [6].

Третье. Недостаточную урегулированность демонстрирует и проблема, получившая в литературе наименование «токсичная рента» – сдача жилого помещения внаем лицам, регулярно нарушающим общественный порядок (например, группам граждан с повышенным уровнем шума, нелегальным мигрантам), либо использование квартиры под хостел. Арендодатель в подобных конфликтах нередко избегает применения к нему мер воздействия, апеллируя к отсутствию осведомленности о противоправных действиях квартиросъемщиков. Привлечение такого собственника к ответственности возможно исключительно в рамках искового производства, где истцу необходимо доказать факт его осведомленности либо наличие прямого умысла. Указанная процедура объективно сопряжена со значительными временными издержками и процессуальными сложностями.

Подводя итог, следует констатировать, что существующий механизм привлечения собственников к ответственности за нарушения правил пользования жильем носит декларативный характер в части защиты прав соседей и эффективен лишь в сегменте имущественных взысканий (долги по ЖКХ). Основными барьерами являются высокая стоимость экспертиз, размытость критериев «существенности» нарушений и пассивная роль органов местного самоуправления (органов жилищного надзора).

Для решения выявленных проблем необходимо:

Легально закрепить упрощенный порядок фиксации нарушений (например, с помощью мобильного приложения «Госуслуги. Дом» с автоматической привязкой к датчикам шума), который бы служил поводом для внеплановой проверки.



Внести изменения в ст. 293 ГК РФ, четко прописав, что систематическое (более 2 раз в течение года) использование жилья не по назначению или создание угрозы санитарно-эпидемиологическому благополучию соседей является основанием для обращения в суд с иском о принудительной продаже имущества.

Установить субсидиарную ответственность собственника за действия нанимателей по договору найма, если нарушения носят длящийся характер, без необходимости доказывать его личный умысел.

Только комплексный подход к реформированию жилищного законодательства и ужесточение судебной практики смогут сбалансировать публичные интересы жильцов и частное право собственности.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 188-ФЗ: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть I). - Ст. 14. (актуальная редакция от 25.12.2025).

2. Решение Тайшетского городского суда Иркутской области № 2-723/2025 от 25 июня 2025 г. по делу о взыскании задолженности по оплате за содержание жилого помещения. - Текст: электронный // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт): [сайт]. - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GuLzIIVMohVR/> (дата обращения: 15.04.2026).

3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции № 8Г-4429/2025 от 9 апреля 2025 г. - Текст: электронный // ГАРАНТ.РУ: [сайт]. - URL: <https://base.garant.ru/345587232/> (дата обращения: 15.04.2026).

4. Решение Сокольского районного суда Вологодской области по делу об определении порядка пользования жилым помещением от 22 сентября 2025 г. - Текст: электронный // Официальный сайт Сокольского районного суда. - URL: <https://sokolsky--vld.sudrf.ru/> (дата обращения: 15.04.2026).

5. О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон № 339-ФЗ: [принят Государственной Думой 24 октября 2024 года: одобрен Советом Федерации 6 ноября 2024 года]. - Текст: электронный // СПС КонсультантПлюс. - URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.04.2026).

6. Гришаев С.П. Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий: учебное пособие / С.П. Гришаев. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Проспект, 2024. - 512 с.

7. Шешко Г.Ф. К вопросу об административной ответственности за нарушения в сфере жилищных правоотношений / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. - 2006. - № 6. - С. 33-37.

8. Сергеев А.П. Жилищное право: учебник / А.П. Сергеев. - Москва: Кнорус, 2006. - 386 с.

9. Шалыгин Б.И. Административно-правовая ответственность за правонарушения в сфере жилищных правоотношений / Б. И. Шалыгин // Жилищное право: Практический журнал / А. Н. Гончаров. - 2006. - N11. - С.3-22.

10. Вишнякова А.В. Справочник по жилищным вопросам / А.В. Вишнякова, Г.Ф. Шешко. - Москва: Контракт, 2008. - 256 с.

11. Емелькина И.А. Приватизация жилищного фонда в трудах профессора С.М. Корнеева и современные проблемы приватизации / И.А. Емелькина // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. - 2023. - № 3. - С. 59-68.

