

Трибуна молодого ученого

УДК 347.218.1

JEL: K39

**ЧЕРНЕНКО Виталина Павловна**

ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия» (СГЮА), Вольская ул., д. 1, Саратов, 410056, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-7892-5746>

Черненко Виталина Павловна, студентка 3 курса Института прокуратуры ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия» (СГЮА), Вольская ул., д. 1, Саратов, 410056, Россия.

E-mail: vitalina.chernenko@yandex.ru

*Научный руководитель: Алферова Ольга Сергеевна – старший преподаватель кафедры гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия» (СГЮА), Вольская ул., д. 1, Саратов, 410056, Россия.*

*E-mail: alferovaos@rambler.ru*

**ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПРИ НЕИСПОЛНЕНИИ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПО  
НАДЛЕЖАЩЕМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА**

**Аннотация**

**Предмет/тема.** Рассматриваются проблемы о приведении общего имущества многоквартирного дома в надлежащее состояние; неисполнении обязательств управляющими организациями по надлежащему обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Проанализировано действующее законодательство, закрепляющее права собственников общего имущества многоквартирного дома и рассмотрены возможные способы влияния на управляющие организации, для осуществления ими своих обязанностей.

**Цели/задачи.** Целью данного исследования является изучение проблем, связанных с неисполнении обязательств управляющими организациями по надлежащему обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Для достижения сформулированной цели поставлены следующие задачи: выявить особенности правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома; проанализировать ответственность управляющих организаций за надлежащее обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома; определить способы защиты прав собственников общего имущества многоквартирного дома.

**Методология.** Исследование состоит в использовании общенаучных (сравнение, анализ и синтез, абстрагирование и конкретизация, системный подход) и частнонаучных методов исследования: формально-юридического, правового моделирования, метода анализа документов.

**Выводы.** Автор исследования приходит к выводу о частых случаях неисполнения обязательств управляющими организациями по надлежащему обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, что подтверждается статистическими данными и судебной практикой. Решением данной проблемы является полное и системное разъяснение собственникам на уровне высшей судебной

инстанции вопросов об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, о способах защиты прав собственников на него, а также усиление ответственности управляющих организаций за ненадлежащее проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** *общее имущество, многоквартирный дом, совет многоквартирного дома, аварийный дом.*

#### **Tribune young scientist**

**Vitalina P. Chernenko**, 3rd year student of the Institute of Prosecutor's office of the Federal state budgetary educational institution of higher education «Saratov state law Academy» (SSLA), Volskaya str., 1, Saratov, 410056, Russia. E-mail: vitalina.chernenko@yandex.ru

*Scientific adviser: Olga S. Alferova-senior lecturer of the Department of civil law of the Federal state budgetary educational institution of higher education «Saratov state law Academy» (SSLA), Volskaya str., 1, Saratov, 410056, Russia. E-mail: alferovaos@rambler.ru*

### **RIGHTS OF OWNERS IN CASE OF NON-FULFILLMENT OF OBLIGATIONS BY MANAGING ORGANIZATIONS FOR PROPER MAINTENANCE AND MAINTENANCE OF THE COMMON PROPERTY OF AN APARTMENT BUILDING**

#### **Abstract**

**Subject / topic** The article deals with the problems of bringing the common property of an apartment building into proper condition; non-fulfillment of obligations by managing organizations for proper maintenance and maintenance of the common property of an apartment house. The current legislation securing the rights of owners of common property of an apartment building is analyzed and possible ways of influencing management organizations to perform their duties are considered.

**Goals / Objectives** The purpose of this study is to study the problems associated with non-fulfillment of obligations by management organizations for proper maintenance and maintenance of the common property of an apartment building. To achieve this goal, the following tasks are set: to identify the features of legal regulation of the management of common property of an apartment building; to analyze the responsibility of management organizations for proper maintenance and maintenance of common property of an apartment building; to determine ways to protect the rights of owners of common property of an apartment building.

**Methodology** The research consists in using General scientific (comparison, analysis and synthesis, abstraction and concretization, system approach) and private scientific research methods: formal legal, legal modeling, document analysis method.

**Conclusion and Relevance** The author of the study comes to the conclusion about frequent cases of non-fulfillment of obligations by managing organizations for proper maintenance and maintenance of common property of an apartment building, which is confirmed by statistical data and judicial practice. A solution to this problem is a complete and systematic explanation to the owners at the level of the Supreme court questions about the General property of an apartment house, on entities authorized to appeal to court with the corresponding claim about the ways to protect the rights of owners on it, as well as increased responsibility of management companies for the improper conduct of capital

repair of common property of an apartment house.

**Keywords:** *common property, apartment building, Council of an apartment building, emergency house.*

В наше время проблема неисполнения обязательств управляющими организациями по надлежащему обслуживанию, содержанию и приведению общего имущества многоквартирного дома в надлежащее состояние особенно актуальна, так как чрезвычайно сложно добиться от властей, а также управляющих компаний надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, что подтверждается статистикой и многочисленной судебной практикой. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей<sup>1</sup>. В связи с этим, большинство управляющих компаний стараются исполнять свои обязанности добросовестно, но есть исключения.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>2</sup> определяет, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности (ч.1 ст. 36 ЖК РФ) [1, с. 237]. Вспомогательные помещения включены в состав общей площади жилого строения, относятся ко всему имущественному комплексу и в целом составляют эти жилые строения и являются общим имуществом собственников жилых помещений в многоквартирном доме [2, с. 1]. Поэтому, независимо от того, какой способ защиты нарушенного права был избран собственниками помещений в многоквартирном доме, обстоятельством, имеющим значение для дела и подлежащим установлению, суды всегда определяли - относится ли конкретный спорный объект к общему имуществу многоквартирного дома.

Указанное обстоятельство суды устанавливали путем анализа норм

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) «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» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

материального права, регулирующего вопросы общего имущества в многоквартирном доме, исследования и оценки доказательств, подтверждающих наличие у спорного объекта признаков общего имущества. Таким образом, законодательство РФ и складывающаяся на его основе судебная практика определяют общее имущество многоквартирного дома через его главный признак – особое целевое назначение, т. е. использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме [3, с. 196].

Несмотря на, казалось бы, простые и понятные нормы, посвященные общему имуществу многоквартирного дома, судебная практика по данной категории дел не отличается единообразием [4, с. 26]. Исходя из ее анализа и статистики (табл.1), претензии к управляющим организациям у собственников помещений жилого дома, как правило, возникают в связи с непроведением либо некачественным проведением текущего ремонта общего имущества жилого дома и ненадлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном жилом доме<sup>1</sup>. Первый квартал 2020 года показал рост числа обращений по вопросам управления многоквартирным домом, вопросам реализации региональных программ капитального ремонта, а также качеству коммунальных ресурсов. При этом картина обращений по данной категории дел на первый квартал 2020 года была схожа с 2019 годом.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Следовательно, управляющие организации, отвечающие за содержание общего имущества многоквартирных домов, не должны ждать обращения жителей с требованием провести текущий ремонт или решения общего собрания собственников.

**Таблица 1 - Что больше всего беспокоит граждан России в жилищно-коммунальной сфере по итогам I квартала 2020 года?<sup>2</sup>**

Позиция в	Тематика проблем, волнующих граждан	Количество обращений	% от количества	% от количества
-----------	-------------------------------------	----------------------	-----------------	-----------------

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апр. 2010 г. № 10/22 // СПС «Гарант».

<sup>2</sup> Рейтинг обращений граждан в НП «ЖКХ Контроль» за I квартал 2020 года .URL: gkhkontrol.ru (дата обращения:19.05.2020).

рейтинге			обращений	обращений в 1 квартале 2019
1	Начисление платы за ЖКУ	1253	16,4	17,5
2	Неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт МКД	1075	14,1	14
3	Управление МКД	975	12,8	9,9
4	Капитальный ремонт	843	11,0	7,3
5	Качество коммунальных услуг	538	7,0	5,2
6	Обращение с ТКО	459	6,0	11,7
7	Благоустройство придомовой территории	450	5,9	12,4
8	Общи собрания собственников	286	3,8	3,1
9	Общее имущество (состав, возврат, распоряжение)	247	3,2	2,0
10	Аварийное жилье: признание аварийным, переселение граждан, снос	76	1,	1,1
11	Иные	1432	18,8	15,8
	Итого	7634	100 %	

Согласно п.42 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Управляющую компанию можно привлечь к различным видам ответственности, как и любого другого субъекта жилищных правоотношений. Это может быть, гражданско-правовая, административная и уголовная ответственность. Руководствуясь статьями 15, 1064 ГК РФ, пунктами 5, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, следует сделать вывод о наличии оснований для возмещения управляющей компанией ущерба, возникшего у собственника квартиры в результате повреждения их имущества. Одна из основных функций гражданско-правовой ответственности – компенсационная (восстановительная) [5, с. 300]. Следовательно, гражданско-правовая ответственность чаще всего выражается в необходимости возместить убытки пострадавшей стороне.

Если говорить об административной ответственности, то в нашем случае управляющая организация может ее понести за нарушение требований по содержанию и текущему ремонту дома (ст. 7.22 КоАП РФ).

Так, ООО «К.» обратилось с кассационной жалобой на решение Арбитражного суда Костромской области и на постановление Второго арбитражного апелляционного суда. Как следует из материалов дела, истец требовал признать незаконным и отменить постановление Государственной жилищной инспекции Костромской области о привлечении к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за ненадлежащее состояние кровли и чердачного перекрытия. Попытки ООО «К.» отпарировать доводы жилищной инспекции не увенчались успехом в судебных инстанциях<sup>1</sup>.

К уголовной ответственности управляющую организацию можно привлечь за причинение крупного ущерба или вреда здоровью из-за ненадлежащего исполнения обязанностей (ч.2 ст.118, ч.2 ст.109, ч.3 ст.238 УК РФ). К этой группе относятся нарушения, результат которых – причинение ущерба, тяжкого вреда здоровью или смерти из-за того, что управляющая компания ненадлежащим образом выполняла свои обязанности по содержанию и ремонту. Также можно привлечь за нарушение требований безопасного проживания в многоквартирном доме из-за действий/бездействия управляющей организации. Они отвечают за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и создание условий для безопасного проживания людей в нем. Наказание может последовать при нарушении проведения ремонтных работ (ч.1-3 ст.216 УК РФ), требований пожарной безопасности (ч.1-3 ст.219 УК РФ), санитарно-эпидемиологических правил (ч.1, 2 ст.236 УК РФ) [6].

В случае обнаружения нарушений лучше действовать через совет дома, с помощью которого можно принять соответствующие меры вплоть до оформления одностороннего отказа собственников помещений от исполнения договора управления. Но возможно в соответствии с Постановлением правительства<sup>2</sup> снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений, а собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации.

Совет дома имеет право обратиться в орган государственного жилищного надзора или в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом и они должны провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации (ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ). В случае если проверка подтверждения невыполнения управляющей организацией

---

<sup>1</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24 ноября 2010 г. по делу № А31-4299/2010 // СПС «Гарант».

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) «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» // СПС «КонсультантПлюс».

обязательств, будет решаться вопрос о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом (ч.1.1 ст. 165 ЖК РФ). Если у собственников помещений действительно возникло твердое намерение прекратить отношения со своей управляющей организацией, они могут воспользоваться своим правом в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

На практике часто встречается проблема признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, в связи неисполнением управляющей организацией своих обязанностей, которые предусмотрены договором. В настоящее время в Российской Федерации находится большое количество ветхого и аварийного жилья [7, с.18]. Согласно оценкам экспертов, не менее 350 млн. м<sup>2</sup> жилых помещений нуждается в капитальном ремонте и около 250 млн. м<sup>2</sup> в реконструкции [8, с. 24]. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (ч.4 ст.15 ЖК РФ).

Согласно п.34 Постановления Правительства от 28.01.2006 N 47 основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

В соответствии с п. 7 разд. 1 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, путем голосования ее членов.

Следовательно, если управляющая организация многоквартирного дома ненадлежащим образом выполняет свои обязанности (при неосуществлении капитального ремонта или осуществления его некачественным способом), то в соответствии с вышеупомянутым постановлением и при наличии соответствующих признаков, мы можем признать дом аварийным.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, производится путем его выкупа либо предоставления другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену по соглашению с собственником. Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и

включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт. Как показывает анализ судебной практики, суды в целом правильно применяют положения части 7 ст.32 ЖК РФ и при определении выкупной цены руководствуются примерным перечнем возможных убытков собственника, приведенным в указанной норме.

Таким образом, можно сделать вывод, что право на жилище является государственно-правовым институтом, и в силу ст. 2 ЖК РФ, органы государственной власти должны создавать необходимые условия для реализации населением данного конституционного права должным образом. На наш взгляд, необходимо полное и системное разъяснение на уровне высшей судебной инстанции по вопросам об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, и о способах защиты прав собственников на него. Также требуется усилить ответственность управляющих организаций за проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

#### **Список источников:**

1. Ломако (2012) - Ломако Н. Н. Проблемы признания общей долевой собственности домовладельцев на подвальные помещения // Вестник Бурятского государственного университета. 2012. № 2. С. 237-240.

2. Солопаев (2009) - Солопаев А.С. Право собственности квартир в многоквартирном доме на общее имущество // Вестник Удмуртского университета. 2009. №1. С.1-5.

3. Коротков (2016) - Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 32. С.193-198.

4. Филиппова (2016) - Филиппова О.С. Защита прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме // Вестник Омской юридической академии. 2016. № 4 (33). С.26-31.

5. Васютина (2015) - Васютина А.В. Возмещение убытков по гражданскому законодательству Российской Федерации: традиции и новеллы // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2015. № 6. С.299-301.

6. РосКвартал: За что УК и ТСЖ ждёт уголовная ответственность. URL: [mtk-exp.ru](http://mtk-exp.ru) (дата обращения: 19.05.2020).

7. Титова (2016) – Титова П.А. Механизм защиты прав граждан, связанных с капитальным ремонтом в многоквартирных домах и переселением из аварийного жилья // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2016. 1 том 4. С.18-23.

8. Букин (2014) - Букин С.Н. Организационно-экономический механизм формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов: Автореферат диссертации кандидата экономических наук. 2014. С. 1-24.

#### **References:**

Lomako (2012) - Lomako N. N. Problems of recognition of common shared ownership of homeowners on basements // Bulletin of the Buryat state



University [Problemy priznaniya obshchej dolevoj sobstvennosti domovladel'cev na podval'nye pomeshcheniya // Vestnik Buryatskogo gosudarstvennogo universiteta]. 2012. № 2. P. 237-240.

Solopaev (2009) - Solopaev A. S. Ownership of apartments in an apartment building on common property // Bulletin of Udmurt University [Pravo sobstvennosti kvartir v mnogokvartirnom dome na obshchee imushchestvo // Vestnik Udmurtskogo universiteta]. 2009. №. 1. P. 1-5.

Korotkov (2016) - Korotkov D. B. Signs of common property of owners of premises in an apartment building // Bulletin of Perm University. Legal science. [Priznaki obshchego imushchestva sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome // Vestnik Permskogo universiteta. YUridicheskie nauki]. 2016. № 32. P. 193-198.

Filippova (2016) - Filippova O. S. Protection of owners ' rights to common property in an apartment building // Bulletin of the Omsk law Academy. [Zashchita prav sobstvennikov na obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom dome // Vestnik Omskoj yuridicheskoy akademii]. 2016. № 4 (33). P. 26-31.

Vasyutina (2015) - Vasyutina A.V. Compensation for damages under the civil legislation of the Russian Federation: traditions and novels // Scientific notes of the Orel state University. Series: Humanities and social Sciences [Vozmeshchenie ubytkov po grazhdanskomu zakonodatel'stvu Rossijskoj Federacii: tradicii i novelly // Uchenye zapiski Orlovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye i social'nye nauki]. 2015. № 6. P. 299-301.

Roskvartal: for what management companies and homeowners ' associations will face criminal liability [RosKvartal: Za chto upravlyayushchie kompanii i tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya zhdyot ugolovnaya otvetstvennost']. URL: mtk-exp.ru (date of request:19.05.2020).

Titova (2016) - Titova P. A. Mechanism of protection of citizens ' rights related to capital repairs in apartment buildings and relocation from emergency housing // International journal of Humanities and natural Sciences [Mekhanizm zashchity prav grazhdan, svyazannyh s kapital'nyh remontom v mnogokvartirnyh domah i pereseleniem iz avariynogo zhil'ya // Mezhdunarodnyj zhurnal gumanitarnykh i estestvennykh nauk]. 2016. 1 V. 4. P. 18-23.

Bukin (2014) - Bukin S. N. Organizational and economic mechanism of formation and development of the capital repair management system of multi-apartment residential buildings: autoref. Diss. Cand. Economics [Organizacionno-ekonomicheskij mekhanizm formirovaniya i razvitiya sistemy upravleniya kapital'nyh remontom mnogokvartirnyh zhilyh domov: Avtoreferat dissertacii kandidata ekonomicheskikh nauk]. 2014. P. 1-24.