

УДК 347.254

DOI: 10.34670/AR.2024.38.61.050

## **Проблемы и перспективы совершенствования правового регулирования общего имущества многоквартирного дома**

**Овчинников Алексей Александрович**

Кандидат юридических наук,  
доцент департамента правового регулирования  
экономической деятельности,  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,  
125993, Российская Федерация, Москва, Ленинградский пр., 49;  
e-mail: ov4innickoff@ya.ru

**Никитина Алена Сергеевна**

Магистрант,  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,  
125993, Российская Федерация, Москва, Ленинградский пр., 49;  
e-mail: Alena.ushakova22@yandex.ru

### **Аннотация**

В настоящем исследовании предпринята попытка охарактеризовать актуальные проблемные аспекты современного состояния управления многоквартирными домами в России. Выявлены отдельные проблемы правового регулирования общего имущества и сформулированы направления совершенствования российского жилищного законодательства, направленные на повышение качества управления общим имуществом в многоквартирных домах. Представлены отдельные практические рекомендации, которые могут быть задействованы для совершенствования законотворческого процесса в части детальной регламентации в обозначенной сфере общественных отношений. В завершение рассмотрения вопросов настоящей статьи хотелось бы выразить мнение о том, что передача управления общей собственностью в многоквартирных домах в нашей стране была произведена достаточно быстро, но соответствующие навыки и культура у населения формируются далеко не сразу. Способности образовывать и эффективно реализовывать зачатки демократии на уровне каждого много квартирного дома, в рамках соответствующего гражданско-правового сообщества, необходимо научиться, потому для того, чтобы в данной сфере воцарился порядок, должно пройти продолжительное время. Поэтому, на наш взгляд, самой публичной власти (в первую очередь, на уровне местного самоуправления) требуется установить больший объем компетенции в данной сфере, по крайней мере до тех пор, пока сами собственники не приобретут достаточно опыта в вопросах наиболее благоприятного решения совместных задач проживания на единой территории.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Овчинников А.А., Никитина А.С. Проблемы и перспективы совершенствования правового регулирования общего имущества многоквартирного дома // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 1А. С. 313-320. DOI: 10.34670/AR.2024.38.61.050

**Ключевые слова**

Многоквартирный дом, жилое помещение, собственники имущества многоквартирного дома, общее имущество, право собственности, протоколы общего собрания собственников, электронное голосование, фальсификация, государственная жилищная политика, органы местного самоуправления.

**Введение**

Современное российское гражданское и жилищное законодательство сложилось таким образом, что решение ключевых вопросов в сфере управления и содержания общего имущества, находящегося в собственности жителей многоквартирных домов (далее – МКД), отнесено к их ведению, а потому все проблемы, которые возникают в этой связи, им необходимо решать сообща, в общих интересах и собственными усилиями. Реализация правомочий собственника имущества происходит в процессе всей жизнедеятельности и осуществляется собственным поведением. Приобретая в собственности жилье, граждане становятся участниками и общей собственности на имущество в многоквартирном доме, которое предназначено для удовлетворения их общих нужд, а потому на них возлагается бремя участия в определении судьбы такого имущества и порядка его использования.

**Основная часть**

В современной России проблема общего имущества МКД стоит достаточно остро [Кузнецов, Птахина, 2019]. Очевидно, что данное имущество в определенных случаях может приносить немалые доходы, которые могут быть направлены на улучшение состояния домов, большей частью далеко не блестящего. Однако ясно также и то, что для использования полученных средств в интересах всех собственников помещений в МКД требуется довольно жесткий контроль с их стороны за соответствующей деятельностью организаций, осуществляющих управление МКД, для предупреждения возможных злоупотреблений.

Проблемы в сфере управления многоквартирными домами и распоряжения общим имуществом собственников в МКД являются актуальными ввиду того, что единые и унифицированные, а потому понятные и однозначно трактуемые правила в данной сфере установить затруднительно, так как на различные аспекты данных многогранных отношений влияет огромное число факторов, в числе которых техническое состояние и особенности МКД, специфика менталитета российских собственников и даже развитость рыночных отношений в региональной жилищной сфере, обеспеченность материальными ресурсами и многие другие факторы, которые подчас имеют неодинаковое влияние на особенности конкретных российских регионов.

Более того, в данной сфере существуют отдельные теоретические проблемы, связанные с недостаточной разработанностью института управления общим имуществом в МКД, в

особенности, применительно к действующему сегодня законодательству, которое в последние годы чрезвычайно изменчиво. Такие проблемы порождают нестабильную судебную практику, формируют негативное отношение населения к представителям публичной власти, а также в целом формируют негативный фон вокруг политики государства по реализации и защите жилищных прав граждан-собственников помещений в МКД.

Несмотря на то, что названные вопросы находятся в постоянной орбите внимания российского законодателя, в частности, изменения вносились в обозначенные процессы регулярно в последние несколько лет, в том числе, посредством введения уголовной ответственности за нарушения в ходе голосований, а также изменения, направленные на расширение способов участия в голосованиях по управлению МКД путем использования для этого портала Госуслуг, тем не менее, проблемы продолжают сохраняться, а потому требуется разработку научной стратегии совершенствования способов участия в управлении общим имуществом в многоквартирном доме и защиты прав собственников такого имущества.

Более того, отдельные законодательные решения, принятые в данной сфере, зачастую не приносят ожидаемого прогрессивного эффекта, а иногда даже имеют прямо противоположный от задуманного результат. В частности, эксперты отмечают, что после введения возможности голосования в онлайн режиме посредством различных онлайн-платформы, таких как государственная информационная система (ГИС) ЖКХ (увы, сразу же продемонстрировавшая техническую неподготовленность к такого рода мероприятиям), так и другие, нарушений в данной сфере может быть даже больше за счет разного рода «подделок, злоупотреблений и, естественно, участия в таких собраниях так называемых троллей, ботов»<sup>1</sup>.

По свидетельству открытых источников, «эксперты оценивают, что до 90% протоколов собраний собственников жилья на самом деле фальсифицируются. А. Евсеев, член Общественного совета при Минстрое, отмечает, что реестр протоколов решений по капитальному ремонту необходим для систематизации информации о проведении работ. В настоящее время органы власти, ответственные за актуализацию программ фондов капитального ремонта, часто не знают, какие решения были приняты жильцами и по каким видам работ»<sup>2</sup>.

Подделки протоколов общих собраний нередко сопровождаются и выбором новой управляющей компании. К примеру, в Татарстане случилась громкая история, в которой от имени жильцов проведено общее собрание жильцов, завершившееся выбором новой УК. О том, что протокол выбора управляющей компании в доме 40 по улице Мавлютова в Казани был сфальсифицирован, жильцы узнали совершенно случайно. Все началось с того, что УК подала в суд на жильцов на первом этаже – потребовала демонтировать погреб под балконом. Собственница квартиры стала выяснять, на каком основании домом управляет именно эта компания. Она сделала запрос, а получив ответ, узнала, что она вместе с собственницей 101-й квартиры провела собрание, о котором жильцы не знали и не голосовали. При этом именно в это время она отдыхала с супругом в Сочи в ведомственной санатории, и на этот счет у нее

---

<sup>1</sup> Онлайн-голосования собственников жилья: небезопасно, но удобно. Для некоторых URL: <https://novosibirsk.cian.ru/stati-onlajn-golosovaniya-sobstvennikov-zhilja-nebezopasno-no-udobno-dlja-nekotoryh-305570/>

<sup>2</sup> Госорганы будут контролировать общие собрания жильцов домов. URL: <https://www.gazeta.ru/social/news/2023/07/20/20908088.shtml>

имеются подтверждающие документы<sup>3</sup>.

«В 2022 году количество фальшивых решений собственников помещений многоквартирных домов увеличилось, отмечает эксперт Общественного совета при Минстрое, директор ассоциации НП «Национальный жилищный конгресс» Татьяна Вепрецкая. В большинстве случаев подделки протоколов и решений не остались без внимания со стороны собственников помещений, но несмотря на повышение активности собственников, подделок становится в разы больше. Связано это с тем, что противостоять подделкам крайне сложно, отмечает эксперт»<sup>4</sup>.

Конечно, введенные в УК РФ нормы об уголовной ответственности за подобные действия призваны урегулировать сложившуюся ситуацию, однако, приходится признать, что пока данные нормы недостаточно апробированы временем, а потому вопрос об их эффективности остается открытым.

В требованиях Минстроя о проверке протоколов есть термин «признак ничтожности». Специально он нигде не раскрывается, но жилищные инспекции обычно трактуют его как отсутствие кворума. К примеру, УК подделала протокол, принесла его в ГЖИ. Дальше жители начинают писать в ГЖИ, что они на собрании не голосовали и их подпись подделана. Вообще такой процедуры, как исключение голоса отдельно взятого собственника по его письму, законом не предусмотрено, но ГЖИ обычно исключают голоса заявивших о себе из кворума и снижают его. Но ведь признаки ничтожности – это не только отсутствие кворума. Если 10% жителей уже заявили, что их голос подделан, но при этом общий кворум не рушится, это ведь тоже признак ничтожности (признак того, что протокол подделан), а значит УК по такому протоколу должна получить отказ. Но это происходит не всегда и остается на усмотрение ГЖИ. Чтобы разрешить эту ситуацию, Минстрой должен дать разъяснения, что такое «признак ничтожности» в процессе смены одной УК на другую. Тогда снизится своеволие и УК, и жилищных инспекций<sup>5</sup>.

Каких-либо специальных положений, предусматривающих основания для признания решений общего собрания собственников помещений в МКД оспоримыми или ничтожными, ЖК РФ<sup>6</sup> не содержит, что позволяет применять к ним положения главы 9.1 ГК РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П).

Однако очевидно, что законодателю необходимо с большим вниманием относиться к процессу регулирования данных отношений. В частности, обращает на себя непоследовательность в использовании терминологии, которая применяется в процессе описания порядка принятия решений собраний в новой гл. 9.1 ГК РФ<sup>7</sup>. Так, нетрудно заметить, что после появления новой категории «гражданско-правового сообщества» законодатель так и не определился с тем, каким образом он будет именовать участников такого сообщества. В одних случаях он говорит об участниках (к примеру, в п. 3 ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ), в других случаях упоминаются члены (в частности, таким образом они названы в п. 1 ч. 4 ст. 181.2 ГК РФ), а в п. 1 ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ и вовсе говорится об участниках общества.

---

<sup>3</sup> Войны оправдомов: казанцы доказали фальсификацию выборов в УК, но не избавились от «захватчиков». URL: <https://realnoevremya.ru/articles/241338-gzhi-ne-hochet-lishat-licen-zii-uk-vybrannuyu-na-osnovanii-protokola-poddelki>

<sup>4</sup> Жители смогут бороться с подделкой протоколов общих собраний. URL: <https://rg.ru/2022/09/12/zhiteli-smogut-borotsia-s-poddelkoj-protokolov-obshchih-sobranij.html>

<sup>5</sup> В России продолжают массово фальсифицировать протоколы общих собраний по выбору УК. URL: <https://okron.ru/articles/2887>

<sup>6</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022)

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023)

Как нам представляется, в условиях существующего социального запроса на регулирование рассматриваемой сферы отношений подобная неупорядоченность в использовании терминов недопустима и должна быть скорейшим образом устранена.

Приходится констатировать, что реализованная в законодательстве и жилищной политике стратегия отстранения государства от участия в отдельных областях общественных отношений является на сегодняшний день преждевременной. «Проблема гармонизации культуры общежития, в обществе в целом и в многоквартирных домах в частности, – задача государственной важности» [Пещеров, 2022]. То, что вопросы управления и содержания общего имущества в МКД остались без достаточного государственного контроля, поставило под угрозу надлежащую реализацию и защиту прав жителей домов, а это, в свою очередь, негативным образом сказывается на содержании МКД и может повлечь разрушение общего имущества. Едва ли правильным можно признать перекалывание на плечи собственников бремени сбора средств на производство капитального ремонта МКД, на выбор способа управления МКД без привитой большей части населения культуры самоуправления и самостоятельного решения вопросов, составляющих совместных интересов собственников.

Понимая, что собственники в добровольном порядке едва ли будут готовы аккумулировать средства на производство капитального ремонта МКД, который неизбежно понадобится в перспективе, государство сделало данные отчисления обязательными и понудило собственников вносить соответствующую плату. Представляется, что подобное решение актуально в настоящее время и для процедур управления общим имуществом, где недостаточно развитая культура принятия решений и ответственность за участие в голосованиях может сыграть отрицательную роль в качестве проживания и взаимоотношениях соседей по дому. На наш взгляд, является актуальным усиление роли государства в данных вопросах, по крайней мере до тех пор, пока наше население не научится самостоятельно формулировать, реализовывать и защищать собственные коллективные жилищные интересы.

В частности, представляется, что к процедуре проведения общих собраний собственников в МКД допустимо применить отдельные элементы, апробированные на процедурах голосования по выборам в органы власти и управления, поскольку соответствующие нормативные требования уже прошли проверку временем, отработаны как самими голосующими гражданами, так и известны должностным лицам органов публичной власти. Это в значительной мере позволит упорядочить общественные отношения, а также сделать интересующие нас процедуры знакомыми и понятными. В нормах ЖК РФ допустимо установить, что, кроме прямо оговоренных исключительных ситуаций, определение способа управления МКД, выбор управляющей компании может происходить с установленной законом периодичностью, в частности, один раз в год. В отношении самой данной процедуры должен быть усилен государственный контроль уполномоченных субъектов.

Для самой процедуры голосований может быть установлена процедура, которая характеризуется следующими особенностями. Так, заочное голосование предлагается производить в установленные сроки – 14 рабочих дней с момента его начала посредством заполнения специально изготовленных бланков голосования, ответственность за подготовку которых может быть разделена между инициаторами собрания и муниципальными органами. Органы местного самоуправления будут аккумулировать все данные подготовленные к голосованию бюллетени и учитывать их в соответствующих реестрах (ведомостях). Аналогично с выборами в органы публичной власти, бюллетени для голосования подлежат выдаче на руки собственнику при подтверждении его личности под личную роспись. До момента истечения

срока на подачу голоса, бюллетени для голосования подлежат сдаче в специально отведенную для этих целей урну для голосования. В целом можно допустить размещение данных урн не только в помещении органа местного самоуправления, но и в самом МКД для удобства голосования собственников, поскольку искажение волеизъявления собственников можно предупредить наличием пломб и печатей, установленных перед запуском процедуры голосования.

Кроме того, возможно регламентировать и сделать открытой процедуру подсчета результатов голосования, либо посредством введения обязательной видеозаписи хода и результатов такого подсчета, либо путем установления процедуры допуска заинтересованных лиц-наблюдателей в ходе соответствующих мероприятий.

Введение подобного рода правил в значительной мере создаст условия для исключения фактов подделок подписей собственников, сделает более понятной, знакомой и простой процедуру перепроверки результатов голосования, создаст условия для того, чтобы любые заинтересованные субъекты, будь то налоговые органы или кредитные учреждения, а также сами собственники, имели достоверную информацию о выбранной ими управляющей организации, о способах и формах расходования денежных средств и по иным вопросам, составляющим совместный интерес проживающих на одной территории собственников.

Конечно, нельзя не учитывать то обстоятельство, что подобного рода нововведения и процедуры неизбежно повлекут возникновение дополнительных расходов, в том числе, в рамках местных бюджетов, как минимум, за счет изготовления номерных регистрируемых бюллетеней для голосования, а также на содержание вновь введенных штатных единиц компетентных сотрудников. Между тем, едва ли стоит считать, что такие расходы сопоставимы с тем позитивным социальным эффектом, который способна принести понятная и прозрачная процедура принятия решения в рамках управления общим имуществом в МКД.

## Заключение

В завершение рассмотрения вопросов настоящей статьи хотелось бы выразить мнение о том, что передача управления общей собственностью в многоквартирных домах в нашей стране была произведена достаточно быстро, но соответствующие навыки и культура у населения формируются далеко не сразу. Способности образовывать и эффективно реализовывать зачатки демократии на уровне каждого много квартирного дома, в рамках соответствующего гражданско-правового сообщества, необходимо научиться, потому для того, чтобы в данной сфере воцарился порядок, должно пройти продолжительное время. Поэтому, на наш взгляд, самой публичной власти (в первую очередь, на уровне местного самоуправления) требуется установить больший объем компетенции в данной сфере, по крайней мере до тех пор, пока сами собственники не приобретут достаточно опыта в вопросах наиболее благоприятного решения совместных задач проживания на единой территории.

## Библиография

1. В России продолжают массово фальсифицировать протоколы общих собраний по выбору УК. URL: <https://okron.ru/articles/2887>
2. Войны управдомов: казанцы доказали фальсификацию выборов УК, но не избавились от «захватчиков». URL: <https://realnoevremya.ru/articles/241338-gzhi-ne-hochet-lishat-licenzii-uk-vybrannuyu-na-osnovanii-protokola-poddelki>
3. Госорганы будут контролировать общие собрания жильцов домов. URL: <https://www.gazeta.ru/social/news/2023/07/20/20908088.shtml>

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022).
6. Жители смогут бороться с подделкой протоколов общих собраний. URL: <https://rg.ru/2022/09/12/zhiteli-smogut-borotsia-s-poddelkoj-protokolov-obshchih-sobranij.html>
7. Кузнецов К.Е., Пташина И.Г. Некоторые проблемы правового регулирования управления общим имуществом собственниками помещений многоквартирного дома // Вестник Амурского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. 2019. Вып. 86. С. 62-66.
8. Онлайн-голосования собственников жилья: небезопасно, но удобно. Для некоторых. URL: <https://novosibirsk.cian.ru/stati-onlajn-golosovaniya-sobstvennikov-zhilja-nebezopasno-no-udobno-dlja-nekotoryh-305570/>
9. Пещеров Г.И. Проблема совершенствования законодательных основ жизнедеятельности населения в многоквартирных домах современных городов // Административное право и процесс. 2022. № 2. С. 66-68.
10. Weisbrod B. A., Handler J. F., Komesar N. K. Public interest law: An economic and institutional analysis. – Univ of California Press, 2023.

## **Problems and prospects for improving the legal regulation of common property of an apartment building**

**Aleksei A. Ovchinnikov**

PhD in Law,  
Associate Professor of the Department of Legal Regulation  
of Economic Activity,  
Financial University under the Government of the Russian Federation,  
125993, 49, Leningradskii ave., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: ov4innickoff@ya.ru

**Alena S. Nikitina**

Master's Student,  
Financial University under the Government of the Russian Federation,  
125993, 49, Leningradskii ave., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: Alena.ushakova22@yandex.ru

### **Abstract**

In this study, an attempt is made to characterize the actual problematic aspects of the current state of management of apartment buildings in Russia. Separate problems of legal regulation of common property are identified and directions of improvement of the Russian housing legislation aimed at improving the quality of management of common property in apartment buildings are formulated. Separate practical recommendations are presented that can be used to improve the legislative process in terms of detailed regulation in the designated area of public relations. To conclude the consideration of the issues in this article, I would like to express the opinion that the transfer of management of common property in apartment buildings in our country was carried out quite quickly, but the corresponding skills and culture among the population were not formed immediately. The ability to form and effectively implement the rudiments of democracy at the level of each apartment building, within the framework of the corresponding civil law community, must be learned, therefore, in order for order to reign in this area, a long time must pass. Therefore, in our

opinion, the public authorities themselves (primarily at the local government level) need to establish a greater scope of competence in this area, at least until the owners themselves gain enough experience in the most favorable solution to joint residence problems on a single territory.

### For citation

Ovchinnikov A.A., Nikitina A.S. (2024) Problemy i perspektivy sovershenstvovaniya pravovogo regulirovaniya obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma [Problems and prospects for improving the legal regulation of common property of an apartment building]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (1A), pp. 313-320. DOI: 10.34670/AR.2024.38.61.050

### Keywords

Apartment building, residential premises, owners of the property of an apartment building, common property, ownership right, minutes of the general meeting of owners, electronic voting, falsification, state housing policy, local governments.

### References

1. *Gosorgany budut kontrolirovat' obshchie sobraniya zhil'tsov domov* [Government agencies will control general meetings of building residents]. Available at: <https://www.gazeta.ru/social/news/2023/07/20/20908088.shtml> [Accessed 02/02/2024]
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 24.07.2023)* [Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on July 24, 2023)].
3. Kuznetsov K.E., Ptakhina I.G. (2019) Nekotorye problemy pravovogo regulirovaniya upravleniya obshchim imushchestvom sobstvennikami pomeshchenii mnogokvartirnogo doma [Some problems of legal regulation of the management of common property by owners of premises in an apartment building]. *Vestnik Amurskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye nauki* [Bulletin of the Amur State University. Series: Humanities], 86, pp. 62-66.
4. *Onlain-golosovaniya sobstvennikov zhil'ya: nebezopasno, no udobno. Dlya nekotorykh* [Online voting for homeowners: unsafe, but convenient. For some]. Available at: <https://novosibirsk.cian.ru/stati-onlajn-golosovaniya-sobstvennikov-zhilja-nebezopasno-no-udobno-dlja-nekotorykh-305570/> [Accessed 02/02/2024]
5. Peshcherov G.I. (2022) Problema sovershenstvovaniya zakonodatel'nykh osnov zhiznedeyatel'nosti naseleniya v mnogokvartirnykh domakh sovremennykh gorodov [The problem of improving the legislative framework for the life of the population in apartment buildings in modern cities]. *Administrativnoe pravo i protsess* [Administrative law and process], 2, pp. 66-68.
6. *V Rossii prodolzhayut massovo fal'sifitsirovat' protokoly obshchikh sobranii po vyboru UK* [In Russia, they continue to massively falsify the minutes of general meetings to elect management companies]. Available at: <https://okron.ru/articles/2887> [Accessed 02/02/2024]
7. *Voiny upravidomov: kazantsy dokazali fal'sifikatsiyu vyborov UK, no ne izbavilis' ot «zakhvatchikov»* [Wars of building managers: Kazan residents proved the falsification of the elections of the Criminal Code, but did not get rid of the “invaders”]. Available at: <https://realnoevremya.ru/articles/241338-gzhi-ne-hochet-lishat-licenzii-uk-vybrannuyu-na-osnovanii-protokola-poddelki> [Accessed 02/02/2024]
8. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 21.11.2022)* [Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on November 21, 2022)].
9. *Zhiteli smogut borot'sya s poddelkoi protokolov obshchikh sobranii* [Residents will be able to combat the forgery of minutes of general meetings]. Available at: <https://rg.ru/2022/09/12/zhiteli-smogut-borotsia-s-poddelkoj-protokolov-obshchikh-sobranij.html> [Accessed 02/02/2024]
10. Weisbrod, B. A., Handler, J. F., & Komesar, N. K. (2023). *Public interest law: An economic and institutional analysis*. Univ of California Press.