

УДК 343**DOI: 10.34670/AR.2026.35.74.042****Гражданско-правовая ответственность в сфере управления
многоквартирным домом****Магомедова Фарида Муслимовна**

Студент,

Дагестанский государственный университет,

367000, Российская Федерация, Махачкала, ул. Гаджиева, 43-а;

e-mail: Magomedova@mail.ru

Аннотация

В статье было рассмотрено, как в сфере управления многоквартирным домом формируется гражданско-правовая ответственность, какие нормы определяют объём обязанностей исполнителя услуг управления и содержания общего имущества, а также в каких формах обычно выражается ответственность перед собственниками и пользователями помещений. Особое внимание было уделено разграничению договорной и внедоговорной (деликтной) ответственности, а также применению законодательства о защите прав потребителей в спорах с управляющими организациями. Были проанализированы ключевые источники регулирования: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Правила содержания общего имущества и минимальный перечень работ, а также Правила предоставления коммунальных услуг. На основе актов Верховного Суда РФ были обозначены подходы к квалификации правоотношений и распределению бремени доказывания при предъявлении требований о возмещении ущерба и о перерасчёте платы.

Для цитирования в научных исследованиях

Магомедова Ф.М. Гражданско-правовая ответственность в сфере управления многоквартирным домом // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 4А. С. 340-345. DOI: 10.34670/AR.2026.35.74.042

Ключевые слова

Гражданско-правовая ответственность, многоквартирный дом, управление МКД, управляющая организация, договор управления, общее имущество, коммунальные услуги, возмещение вреда, убытки, защита прав потребителей.

Введение

Управление многоквартирным домом воспринималось как сфера повседневности, «обычная» и рутинная; однако именно здесь, на практике, чаще всего и возникали конфликты — с быстрым переходом в юридическую плоскость, с фиксацией претензий, с оформлением требований. Возникали, в частности, ситуации: затопления квартир; падение элементов фасада; ненадлежащее содержание подъездов и кровли; перебои с коммунальными услугами; споры о начислениях; разногласия по качеству выполненных работ — и каждая такая ситуация почти сразу приобретала спорный, доказательственный характер.

В подобных случаях вопрос ставился прямо, без обходных формулировок: кто обязан отвечать; в каком объёме; при каких условиях — с уточнением основания ответственности, характера нарушения, причинно-следственной связи. Специфика управления МКД заключалась в «пограничности» правовых связей: на стыке жилищного права и гражданского права формировались отношения; одновременно действовали и публично-правовые требования, и частноправовые механизмы защиты.

С одной стороны, по правилам жилищного законодательства управление организовывалось: выбор способа управления; обязательность договора управления; стандарты содержания общего имущества — то есть задавались порядок, рамки, минимальные требования.

С другой стороны, через инструменты гражданского права ответственность за нарушения проявлялась, по сути, в плоскости имущественных последствий: возмещение убытков; компенсация вреда; взыскание неустойки; иные меры — характерные для обязательственных и деликтных отношений, с их логикой эквивалентности и восстановительного характера.

Основная часть

Правовое регулирование в рассматриваемой сфере опирается на несколько уровней источников. Жилищный кодекс РФ [Жилищный кодекс РФ, 2004] задаёт базовую конструкцию управления. Подзаконные акты Правительства РФ конкретизируют стандарты содержания и качества. Гражданский кодекс РФ [Гражданский кодекс РФ (часть первая), 1994] задаёт общий «каркас» гражданско-правовой ответственности. Закон РФ «О защите прав потребителей» [Закон РФ «О защите прав потребителей», 1992] нередко применяется к отношениям между гражданами и управляющей организацией как исполнителем услуг.

На практике основная масса требований к управляющей организации оказывалась связанной именно с договором управления — с его условиями; с объёмом работ; с качеством услуг; с оплатой, сроками, порядком приёма, а также с последующей фиксацией нарушений.

В жилищном законодательстве закреплялось, что управляющая организация по заданию собственников, за плату, принимала на себя обязанность по оказанию услуг и выполнению работ, направленных на надлежащее содержание и ремонт общего имущества — то есть на поддержание нормативного состояния, исправности, безопасности.

При этом договор управления в реальном регулировании редко сводился только к буквальному тексту документа: содержание обязанностей фактически «достраивалось» обязательными нормами — правилами содержания общего имущества; минимальным перечнем работ; правилами предоставления коммунальных услуг; связанными стандартами, требованиями, процедурами.

Если в договоре отдельные обязанности формулировались расплывчато либо неполно,

оценка надлежащего исполнения всё равно опиралась на нормативно заданный объём должного поведения: какие работы подлежали выполнению; какие услуги подлежали оказанию; в какие сроки; с каким качеством; с каким подтверждением результата — в силу обязательных правил, а не только в силу договорной формулы.

Если нарушение связано с ненадлежащим исполнением договора управления (например, не обеспечена уборка, не выполнены обязательные осмотры, не устранены дефекты общего имущества в разумный срок), речь идёт о нарушении обязательства. В таком случае применяются общие правила об ответственности за нарушение обязательств, где ключевыми условиями выступают факт нарушения, последствия (убытки или иные предусмотренные меры), причинная связь и вина (если законом не установлен иной порядок). [Российское гражданское право, 2021]

Если результатом ненадлежащего управления стал вред имуществу или личности (затопление, повреждение автомобиля элементами общего имущества, травма из-за ненадлежащего состояния лестницы и т.п.), часто заявляется требование о возмещении вреда по общим основаниям. Здесь базовым ориентиром выступает правило о возмещении вреда в полном объёме лицом, причинившим вред, при наличии установленных законом условий.

Если дефект общего имущества не устраняется, а в результате возникает ущерб, обычно заявляются требования о возмещении вреда/убытков. Юридическая оценка строится вокруг вопроса: входил ли спорный элемент в состав общего имущества и какие обязанности по его содержанию вытекали из правил № 491 и минимального перечня работ № 290. [Постановление Правительства РФ № 290, 2013]

Примером выступает ситуация, когда протечка кровли приводит к повреждению отделки квартиры верхнего этажа. Если причина связана с общим имуществом, логика ответственности смещается в сторону управляющей организации как лица, обязанного обеспечить надлежащее содержание и своевременный ремонт. [Крашенинников, 2020]

Помимо взыскания убытков и вреда действовали, в общем порядке, и механизмы изменения размера платы за содержание жилого помещения — при ненадлежащем качестве услуг/работ; при перерывах, превышающих допустимые пределы; при формальном «исполнении» без фактического результата. Этот инструмент, как правило, закреплялся в правилах № 491 и использовался в спорной практике как самостоятельное требование — либо как элемент комплексного спора, в связке с претензиями, расчётами, доказательствами качества.

Детализацию требований к коммунальным услугам Правила № 354 обеспечивали достаточно последовательно: к показателям качества; к порядку перерасчёта; к специальным нормам об ответственности исполнителя и потребителя — с фиксацией условий, процедур, последствий. В спорах граждан с управляющими организациями часто встаёт вопрос о применимости Закона РФ «О защите прав потребителей». Общая логика в судебных подходах сводится к тому, что при наличии отношений «исполнитель — потребитель» гражданин получает дополнительные механизмы защиты, включая специфические последствия неудовлетворения требований в добровольном порядке.

На уровне Верховного Суда РФ этот подход отражён в обзорах судебной практики (в частности, в обзоре за IV квартал 2013 года, утверждённом 04.06.2014, а также в обзоре практики по потребительским спорам, утверждённом 17.10.2018). [Обзор судебной практики ВС РФ за IV квартал 2013, 2014; Обзор практики рассмотрения судами дел по спорам о защите прав потребителей, 2018]

В гражданско-правовых спорах по управлению МКД ключевой практический вопрос —

доказанность причинной связи и отсутствие оснований для освобождения от ответственности.

В договорных обязательствах общий принцип ответственности за нарушение обязательства и подход к вине закреплены в ГК РФ; для освобождения от ответственности обычно требуется доказать отсутствие вины либо наличие обстоятельств, исключающих ответственность в предусмотренных законом пределах.

В деликтных спорах основным выступает общее правило о возмещении вреда и возможность освобождения при доказанности отсутствия вины в случаях, когда закон связывает ответственность с виновным поведением.

В сфере коммунальных услуг правила № 354 [Постановление Правительства РФ № 354, 2011] содержат отдельные положения об ответственности и условиях освобождения исполнителя, включая специальные оговорки о том, что проблемы с контрагентами и отсутствие денег не относятся к непреодолимой силе.

Заключение

В итоге было показано: гражданско-правовая ответственность в сфере управления многоквартирным домом представляла собой «слоистую» конструкцию — сложную, многокомпонентную, с несколькими уровнями нормативного «наращивания» и фактического содержания.

Обязанности управляющего субъекта формировались, по существу, из двух основных пластов: договор управления; обязательные правила содержания; правила предоставления услуг — при этом именно совокупность этих источников задавала пределы должного поведения, объём содержания, стандарт качества.

Через механизмы гражданского права ответственность затем реализовывалась — как имущественное последствие, как мера реагирования, как восстановительная конструкция: в договорном режиме; в деликтном режиме; в смешанном варианте при конкуренции оснований — с привязкой к причинности, к объёму потерь, к доказательственной базе. На характер требований (их состав; объём; «жесткость» формулировок) существенное влияние оказывало применение законодательства о защите прав потребителей; данная ориентация подтверждалась подходами Верховный Суд РФ в обзорах судебной практики — через акценты на стандартах защиты, на презумпциях, на распределении бремени доказывания.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в действующей редакции) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.
3. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в действующей редакции) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766.
4. Крашенинников П. В. Жилищное право : учебник. 12-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2020.
5. Обзор практики рассмотрения судами дел по спорам о защите прав потребителей, связанным с реализацией товаров и услуг (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.10.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 1.
6. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 8.
7. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...» (ред. по состоянию на 07.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 2013. № 14. Ст. 1698.

8. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений...» (ред. по состоянию на 19.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.
9. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. I / отв. ред. Е. А. Суханов. М. : Статут, 2021.

Civil Liability in the Sphere of Apartment Building Management

Farida M. Magomedova

Student,
Dagestan State University,
367000, 43-a, Gadzhieva str., Makhachkala, Russian Federation;
e-mail: Magomedova@mail.ru

Abstract

The article examined how civil liability is formed in the sphere of apartment building management, which norms determine the scope of duties of the provider of management and maintenance services for common property, as well as in what forms liability is usually expressed before owners and users of premises. Particular attention was paid to the distinction between contractual and non-contractual (tort) liability, as well as the application of consumer protection legislation in disputes with managing organizations. Key sources of regulation were analyzed: the Housing Code of the Russian Federation, the Civil Code of the Russian Federation, the Rules for the Maintenance of Common Property and the minimum list of works, as well as the Rules for the Provision of Utility Services. Based on the acts of the Supreme Court of the Russian Federation, approaches to the qualification of legal relations and the distribution of the burden of proof when filing claims for damages and recalculation of fees were outlined.

For citation

Magomedova F.M. (2026) *Grazhdansko-pravovaya otvetstvennost' v sfere upravleniya mnogokvartirnym domom* [Civil Liability in the Sphere of Apartment Building Management]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (4A), pp. 340-345. DOI: 10.34670/AR.2026.35.74.042

Keywords

Civil liability, apartment building, management of apartment buildings, managing organization, management contract, common property, utility services, compensation for harm, damages, consumer protection.

References

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended). (1994). Collection of Legislation of the Russian Federation, 32, Art. 3301.
2. Consumer Protection Law of the Russian Federation No. 2300-1 of February 7, 1992 (as amended). (1992). Bulletin of the Congress of People's Deputies of the Russian Federation and the Supreme Soviet of the Russian Federation, 15, Art. 766.
3. Decree of the Government of the Russian Federation No. 290 of April 3, 2013 "On the minimum list of services and works necessary to ensure proper maintenance of common property in an apartment building..." (as amended on March

-
- 7, 2025). (2013). Collection of Legislation of the Russian Federation, 14, Art. 1698.
4. Decree of the Government of the Russian Federation No. 354 of May 6, 2011 "On the provision of utility services to owners and users of premises..." (as amended on December 19, 2025). (2011). Collection of Legislation of the Russian Federation, 22, Art. 3168.
5. Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004 (as amended). (2005). Collection of Legislation of the Russian Federation, 1(Part I), Art. 14.
6. Krashennnikov, P. V. (2020). Zhilishchnoe pravo [Housing law] (12th ed.). Moscow: Statut.
7. Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation for the IV Quarter of 2013 (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on June 4, 2014). (2014). Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation, 8.
8. Review of the practice of courts considering cases on consumer protection disputes related to the sale of goods and services (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on October 17, 2018). (2019). Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation, 1.
9. Sukhanov, E. A. (Ed.). (2021). Rossiyskoe grazhdanskoe pravo [Russian civil law] (Vol. 1). Moscow: Statut.