

УДК 343

DOI: 10.34670/AR.2026.73.31.043

Правовые основы управления многоквартирным домом: проблемы и пути совершенствования

Магомедова Фарида Муслимовна

Студент,

Дагестанский государственный университет,

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

e-mail: Magomedova@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются правовые основы управления многоквартирными домами в Российской Федерации. Анализируются положения Жилищного кодекса РФ, подзаконных актов и судебной практики. Проанализированы способы управления МКД, роль собственников помещений, управляющих организаций и органов местного самоуправления. Особое внимание уделено вопросам правового регулирования деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) и управляющих компаний. В завершении предложены направления совершенствования правового регулирования с целью повышения эффективности управления жилищным фондом. Предлагаются направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики в целях повышения эффективности управления жилищным фондом.

Для цитирования в научных исследованиях

Магомедова Ф.М. Правовые основы управления многоквартирным домом: проблемы и пути совершенствования // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 4А. С. 346-351. DOI: 10.34670/AR.2026.73.31.043

Ключевые слова

Многokвартирный дом, управление, собственники помещений, управляющая организация, ТСЖ, жилищное законодательство, самоуправление, реформа ЖКХ.

Введение

Многоквартирные дома (МКД) составляют основу жилищного фонда Российской Федерации, а вопросы их управления напрямую влияют на качество жизни граждан. Эффективное управление МКД требует четко выстроенной правовой базы, обеспечивающей баланс интересов собственников, управляющих организаций и государства. Однако практика последних лет показывает, что действующее законодательство не всегда обеспечивает надлежащий уровень прозрачности, ответственности и контроля в сфере управления общим имуществом.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства напрямую затрагивает интересы всех без исключения жителей России. По данным Федеральной службы финансово-бюджетного надзора, доля основных фондов жилищнокоммунального хозяйства (далее – ЖКХ) составляет более 26% от общего объема основных фондов страны – примерно 8 трлн р. Отмечается, что в отрасли занято свыше трех миллионов человек, ею потребляется более 20% энергоресурсов нашего государства [Официальный сайт Правительства РФ, 2025]. Ежемесячно в управляющие компании поступает большой объем денежных средств. Эти поступления стабильны, потому что население платит за услуги ЖКХ на основании обязанности, закрепленной законом. Такого больше нет ни в одном секторе экономики. Однако значительная часть финансирования отрасли является бюджетной – из федерального бюджета ежегодно поступает около 50 млрд р. [Официальный сайт Общественной палаты РФ, 2025]. Всеобъемлющий контроль расходования денежных средств установить невозможно, этим пользуются лица, задействованные в сфере ЖКХ: сотрудники коммерческих и муниципальных предприятий, органов исполнительной власти.

Основная часть

Управление многоквартирным домом представляет собой деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, организации ремонта и эксплуатации здания.

В соответствии со статьёй 161 ЖК РФ, управление может осуществляться:

- непосредственно собственниками помещений,
- через товарищество собственников жилья (ТСЖ),
- через управляющую организацию (УО).

Несмотря на формальное наличие у собственников права участвовать в управлении, на практике большинство из них не обладает необходимыми знаниями, мотивацией или инструментами для реализации своих прав. В результате деятельность управляющих организаций часто остаётся непрозрачной, а расходы на содержание и ремонт дома — завышенными.

Недостатки в правовом регулировании процедуры проведения общих собраний собственников (ОСС) приводят к злоупотреблениям: фиктивным решениям, искажению протоколов, невозможности проверки кворума.

О масштабах злоупотреблений в сфере ЖКХ наглядно свидетельствуют опубликованные Федеральной службой финансово-бюджетного надзора итоги трехлетней кампании по проверке использования средств, выделенных Фондом содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта и переселение граждан из аварийного жилья. Так, за последние три года

исполнено работ свыше, чем на 255 млрд р., выделенных фондом, при этом выявлено нарушений на 6 млрд р. Из них наиболее распространенными являются переплата, перерасход, неэффективное использование, к которым относятся ремонт домов, не включенных в адресные программы, оплата невыполненных работ, завышение расценок по выполненным работам [Малышева, 2020, с. 95].

Преобразования в данной сфере приводят как к положительным (снижение бюджетных.

Можно выделить основные проблемы, возникающие в сфере управления многоквартирными домами и наметить пути их преодоления. 1. Несовершенство порядка формирования тарифов, непрозрачность формирования цен (тарифов) за работы (услуги), необоснованное их увеличение, установление дополнительных выплат. Потребитель не знает, за какой объем работ (услуг) он платит, с какой периодичностью они должны предоставляться. Как правило, собственники жилья не проверяют правильность установленных расценок и их расчет за определенный месяц или не могут понять их исчисление, увеличение тех или иных показателей [Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, 2025].

Необходимо осуществлять эффективную для населения тарифную политику. Детально регламентировать формирование цен (тарифов) в сфере ЖКХ, сделать их понятными для всех категорий населения, чтобы они могли понять нормативные акты без консультации юристов и экономистов.

2. Увеличение цен в современных кризисных условиях порождает недоступность основных жилищно-коммунальных услуг для социально незащищенных категорий населения, таким образом, растут долги собственников жилья. Видится необходимым развивать систему социальной защиты населения, систему льгот малоимущим гражданам, детально регламентировать механизм их реализации. Недостаточная проработанность такого механизма порождает проблемы [Кудинова, 2019, с. 77-83].

Например в Саратовской области действует закон, согласно которому гражданам старше 80 лет компенсация предоставляется в размере 100 процентов взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом области, и фактически занимаемой общей площади жилого помещения в пределах размера (в зависимости от количества членов семьи) регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий.

Пенсионеры после принятия закона не могут понять, почему они должны полностью уплачивать денежные средства за капитальный ремонт, а потом оформлять соответствующие субсидии и получать обратно внесенные платежи. Многие из них решили вообще ничего не платить. Необходимо предусмотреть на законодательном уровне более гибкий механизм субсидирования для отдельных категорий лиц.

4. Неэффективная система управления, зачастую происходит слияние заказчика и подрядчика и одновременно возникает разрыв между потребителем и заказчиком услуг, особенно в сфере капитального ремонта. Если управляющая компания имеет в своем ведении более 100 тыс. квадратных метров жилого фонда, она не в состоянии эффективно им управлять. Особенно сложно осуществлять данную деятельность в отношении объектов ЖКХ (например, котельных) на территории нескольких субъектов Российской Федерации [Панова, 2022, с. 214-235].

Нередко аварийное жилье муниципального жилищного фонда передается в управляющую

компанию в нарушение законодательства Российской Федерации. Необходимо совершенствовать организационные структуры управления в сфере ЖКХ, рассмотреть вопрос об усилении ответственности лиц, не исполняющих, либо ненадлежащим образом исполняющих свои обязанности, обеспечить их своевременное привлечение к дисциплинарной, административной, уголовной ответственности.

Необходимо законодательное закрепление цифровых форм участия собственников в управлении: проведение электронных собраний, дистанционное голосование через государственные и муниципальные платформы. Это позволит повысить участие граждан и снизить риски фальсификации решений.

Также требуется ввести обязательные образовательные программы для председателей ТСЖ и активных собственников, формирующих советы домов.

Для повышения прозрачности деятельности управляющих компаний предлагается:

- обязать их ежегодно публиковать аудированные финансовые отчёты;
- ввести механизм реестра благонадёжности УО;
- установить персональную административную и имущественную ответственность руководителей за нарушения.

Значительным шагом вперёд может стать внедрение единой государственной информационной системы ЖКХ (ГИС ЖКХ) как основного инструмента контроля и взаимодействия всех участников.

Для повышения эффективности ТСЖ предлагается:

- упростить процедуру регистрации товариществ;
- обеспечить доступ ТСЖ к государственным программам капитального ремонта и субсидирования;
- внедрить типовые уставы и регламенты деятельности для снижения бюрократической нагрузки.

Также целесообразно предусмотреть налоговые льготы для ТСЖ, не осуществляющих коммерческую деятельность, но обеспечивающих эффективное управление домом.

Заключение

Таким образом, правовое регулирование управления многоквартирными домами в России прошло значительный путь развития, однако остаётся ряд нерешённых проблем, связанных с несовершенством законодательства, слабым контролем и недостаточной вовлечённостью собственников.

Для формирования эффективной системы управления необходимо комплексное совершенствование нормативно-правовой базы, развитие цифровых инструментов участия граждан, повышение ответственности управляющих организаций и государственный контроль за прозрачностью их деятельности.

В перспективе следует ориентироваться на создание интегрированной модели управления жилищным фондом, основанной на принципах открытости, ответственности и партнёрства между государством, бизнесом и населением.

Библиография

1. Кудинова Н.С. Актуальные проблемы диагностических исследований при раскрытии и расследовании преступлений // Информационная безопасность регионов. 2019. № 3–4 (28–29). С. 77–83.

2. Малышева Т.А. Перемещение гуманитарной помощи через таможенную границу Таможенного союза и особенности его финансово-правового регулирования : монография / под ред. проф. О.Ю. Бакаевой. 2020. С. 95.
3. Официальный сайт Общественной палаты Российской Федерации. – URL: <http://www.oprf.ru/> .
4. Официальный сайт Правительства Российской Федерации. – URL: <http://www.government.ru> .
5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <http://www.gks.ru> .
6. Панова Ю.А. Проблемы квалификации преступлений в сфере экономики // Государственная политика в сфере обеспечения национальной безопасности: экономико-правовой аспект / под общ. ред. С.Ю. Наумова, Б.В. Чернышева. 2022. С. 214–235.

Legal Foundations of Apartment Building Management: Problems and Ways of Improvement

Farida M. Magomedova

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

Abstract

The article examines the legal foundations of managing apartment buildings in the Russian Federation. The provisions of the Housing Code of the Russian Federation, subordinate regulatory acts, and judicial practice are analyzed. The methods of managing apartment buildings, the role of premises owners, management organizations, and local self-government bodies are analyzed. Particular attention is paid to the issues of legal regulation of the activities of homeowners' associations (HOAs) and management companies. In conclusion, directions for improving legal regulation in order to increase the efficiency of housing stock management are proposed. Directions for improving legislation and law enforcement practice are proposed in order to increase the efficiency of housing stock management.

For citation

Magomedova F.M. (2026) *Pravovye osnovy upravleniya mnogokvartirnym domom: problemy i puti sovershenstvovaniya* [Legal Foundations of Apartment Building Management: Problems and Ways of Improvement]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (4A), pp. 346-351. DOI: 10.34670/AR.2026.73.31.043

Keywords

Apartment building, management, premises owners, management organization, homeowners' association, housing legislation, self-government, housing and communal services reform.

References

1. Kudinova, N. S. (2019). Aktualnye problemy diagnosticheskikh issledovaniy pri raskrytii i rassledovanii prestupleniy [Current problems of diagnostic research in the detection and investigation of crimes]. *Informatsionnaya bezopasnost regionov*, 3-4(28-29), 77-83.
2. Malysheva, T. A. (2020). *Peremeshchenie gumanitarnoy pomoshchi cherez tamozhennuyu granitsu Tamozhennogo soyuza i osobennosti ego finansovo-pravovogo regulirovaniya* [Movement of humanitarian aid across the customs border of the Customs Union and features of its financial and legal regulation] (O. Yu. Bakaeva, Ed.). p. 95.

Magomedova F.M.

-
3. Official website of the Federal State Statistics Service. (2025). Retrieved from <http://www.gks.ru>
 4. Official website of the Government of the Russian Federation. (2025). Retrieved from <http://www.government.ru>
 5. Official website of the Public Chamber of the Russian Federation. (2025). Retrieved from <http://www.oprf.ru/>
 6. Panova, Yu. A. (2022). Problemy kvalifikatsii prestupleniy v sfere ekonomiki [Problems of qualification of crimes in the economic sphere]. In S. Yu. Naumov & B. V. Chernyshev (Eds.), *Gosudarstvennaya politika v sfere obespecheniya natsionalnoy bezopasnosti: ekonomiko-pravovoy aspekt* (pp. 214-235).