

## ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

УДК 349.444

### НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО СТАТУСА УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ КАК СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

© **Очирова Саяна Пурбадашиевна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

sayana\_otchirova@mail.ru

**Аннотация.** В статье исследуются проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами, возникающие вследствие неполноты и несогласованности норм действующего жилищного законодательства. Наличие указанных дефектов нормативного регулирования оказывает отрицательное влияние на эффективность функционирования системы управления жилищным фондом и препятствует полноценной реализации прав и законных интересов собственников помещений. Анализируются особенности правового статуса управляющих организаций как одного из ключевых субъектов жилищно-коммунальных правоотношений. В рамках данного аспекта рассматриваются научные подходы к определению понятия управляющей компании, раскрывается объём предоставленных ей прав и возложенных обязанностей, а также выявляются особенности её правового положения в механизме управления многоквартирным домом. Особое внимание уделяется вопросам прозрачности и подотчётности деятельности управляющих организаций, которые рассматриваются в качестве необходимых условий обеспечения надлежащего качества управления многоквартирными домами. По результатам исследования формулируются предложения по совершенствованию правового регулирования, направленные на устранение выявленных пробелов и противоречий, а также на повышение результативности управления жилищным фондом.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, жилищно-коммунальное хозяйство, управление многоквартирным домом, общее собрание собственников, права собственников, управляющая компания, полномочия управляющей компании, совершенствование жилищного законодательства.

Управление многоквартирными домами представляет собой значимый элемент правового регулирования жилищно-коммунальной сферы, от которого во многом зависит уровень комфортности и безопасности проживания граждан [2, с. 44]. В рамках действующей модели правового регулирования ключевая роль в организации управления общим имуществом отведена собственникам помещений, которым Жилищный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup> (далее — ЖК РФ) предоставляет право самостоятельно

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.11.2025) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

выбирать и реализовывать соответствующие способы управления при минимальном участии органов публичной власти [1, с. 29].

Функциональное содержание управления многоквартирным домом охватывает комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение надлежащей эксплуатации здания, сохранность и рациональное использование общего имущества, а также на координацию процессов предоставления коммунальных услуг установленного качества. Эффективность реализации данных функций в значительной степени обусловлена степенью вовлечённости собственников помещений и результативностью их взаимодействия с профессиональными субъектами управления, включая управляющие организации.

Вместе с тем отсутствие в действующем законодательстве чёткого и единообразного определения понятия управления многоквартирным домом обуславливает наличие разнонаправленных подходов в правоприменительной практике. Указанный нормативный пробел способствует возникновению правовой неопределённости, что затрудняет процесс принятия коллективных решений и нередко приводит к конфликтам между участниками управленческих отношений, в том числе собственниками, управляющими организациями и органами местного самоуправления. Недостаточная определённость правовых конструкций отрицательно сказывается на реализации и защите прав собственников, снижая устойчивость системы управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Современное состояние правового регулирования управления многоквартирными домами свидетельствует о необходимости его дальнейшего уточнения и систематизации, что обусловлено наличием устойчивых проблем правоприменительной практики. В этой связи особую актуальность приобретает разработка нормативных положений, обеспечивающих прозрачность и определённость правового статуса участников управленческих отношений, а также единообразие использования ключевых правовых категорий.

Одним из приоритетных направлений совершенствования жилищного законодательства является корректировка ст. 1 ЖК РФ, устанавливающей цели и задачи кодекса, посредством включения в неё положений, раскрывающих правовые основы управления многоквартирными домами. Закрепление в указанной норме перечня базовых понятий позволит сформировать единый терминологический аппарат, необходимый для эффективного регулирования соответствующих общественных отношений.

В рамках предлагаемых изменений управление многоквартирным домом целесообразно рассматривать как совокупность организационных, технических и финансово-экономических действий, направленных на обеспечение надлежащей эксплуатации жилого здания, сохранности общего имущества и устойчивого функционирования инженерной инфраструктуры. Управляющая организация при этом выступает в качестве профессионального субъекта управления, осуществляющего свою деятельность на договорной основе с собственниками помещений и несущего

ответственность за выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также за координацию предоставления коммунальных услуг.

Особое место в системе управления занимает общее собрание собственников помещений, представляющее собой коллегиальный механизм реализации воли собственников. Данный орган уполномочен принимать ключевые управленческие решения, включая определение способа управления, утверждение финансово-хозяйственных документов и разрешение иных вопросов, имеющих принципиальное значение для функционирования многоквартирного дома, на основе процедур коллективного голосования [6, с. 328].

Определение прав и обязанностей управляющей организации выступает ключевым аспектом формирования её правового статуса в системе управления многоквартирным домом. Вместе с тем в научных исследованиях до настоящего времени не выработан единый подход к пониманию правовой природы управляющей компании, её места среди субъектов жилищных правоотношений, а также к содержанию и структуре договорных связей, возникающих между управляющей организацией и собственниками помещений. Подобная фрагментарность научных позиций во многом объясняется относительной новизной рассматриваемых правоотношений, что предопределяет необходимость их дальнейшего теоретического анализа и обобщения правоприменительной практики.

Изучение норм жилищного законодательства позволяет установить, что реализация полномочий управляющей организации преимущественно осуществляется в рамках договора управления многоквартирным домом, посредством которого конкретизируются направления её деятельности и пределы юридической ответственности. Одновременно положения нормативных правовых актов дают основания для систематизации данных полномочий по функциональным группам, что способствует более чёткому пониманию их содержания и правовой природы.

Одну из таких групп образуют полномочия, связанные с осуществлением договорной деятельности управляющей организации. К ним относится право заключения договоров, направленных на обеспечение надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного дома, включая договоры с ресурсоснабжающими организациями. Реализация указанных полномочий влечёт возникновение у управляющей компании права требовать от собственников помещений внесения платы за коммунальные услуги в соответствии с порядком и условиями, установленными жилищным законодательством и подзаконными нормативными актами (подп. 2, 8, 9, 31, 32, 63 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup> О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предо-

Одним из ключевых направлений деятельности управляющей организации является осуществление управленческих функций организационно-распорядительного характера. Данный блок полномочий охватывает ведение актуального реестра собственников помещений, разработку и внесение на рассмотрение общего собрания предложений, касающихся содержания и ремонта общего имущества, а также подготовку и проведение общих собраний собственников, включая соблюдение процедур уведомления и оформление соответствующих решений в установленной законом форме [3, с. 77].

Наряду с этим управляющая организация реализует финансово-экономические полномочия, выражающиеся в обеспечении исполнения договорных обязательств путём организации расчётов за содержание и ремонт многоквартирного дома, ведения бухгалтерского и иного учёта, а также приёма и распределения денежных средств, поступающих от собственников за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с требованиями жилищного законодательства (ч. 4, 7 ст. 155 ЖК РФ).

Существенным элементом деятельности управляющей организации выступает также взаимодействие с собственниками и пользователями помещений, направленное на обеспечение информационной открытости и учёт интересов участников жилищных отношений. В рамках данного направления осуществляется рассмотрение обращений граждан, предоставление необходимой документации и сведений, приём и анализ жалоб и претензий, а также обработка заявок и предложений, связанных с вопросами эксплуатации и текущего содержания многоквартирного дома (ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ).

Управление многоквартирными домами как форма организации жилищных отношений предполагает согласование интересов собственников помещений и профессиональных субъектов управления, что во многом предопределяет качество и устойчивость принимаемых управленческих решений [5, с. 99]. Ключевым условием эффективности данного процесса выступает активное участие собственников в формировании и реализации управленческой политики, в том числе через проявление инициативы при решении вопросов, связанных с содержанием общего имущества и развитием внутридомовой инфраструктуры.

Следует отметить, что полноценное самоуправление многоквартирным домом возможно лишь при наличии стабильного состава собственников, действующей инициативной группы и достаточного уровня правовой культуры участников управленческих отношений. При этом управление многоквартирными домами затрагивает не только частные, но и публичные интересы, что обосновывает возможность осуществления органами местного самоуправления отдельных управленческих функций в усло-

---

ставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»): постановление правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.11.2025) // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

виях пассивности собственников, за исключением полномочий по распоряжению общим имуществом.

Отдельного внимания заслуживает проблема выбора и контроля деятельности управляющей организации и подрядных структур, привлекаемых для выполнения работ и оказания услуг. Заключая договор управления, собственники фактически соглашаются с участием третьих лиц в процессе управления, однако при недостаточной прозрачности процедур принятия решений их возможности по влиянию на формирование состава подрядчиков существенно ограничиваются. Данная ситуация создаёт предпосылки для возникновения конфликта интересов и может приводить к привлечению исполнителей, качество работ которых не соответствует ожиданиям собственников при высокой стоимости услуг [4, с. 80]. В конечном итоге это снижает уровень доверия к управляющей организации и негативно отражается на общей эффективности управления многоквартирным домом.

Современная практика управления многоквартирными домами демонстрирует наличие системных проблем, выражающихся, в частности, в затягивании сроков проведения ремонтных работ. Подобные ситуации, как правило, обусловлены недостаточным уровнем финансового обеспечения либо дефицитом профессиональных компетенций управляющих организаций. Следствием данных факторов становится снижение показателей безопасности и комфортности проживания собственников помещений, а также ослабление доверия к действующей модели управления жилищным фондом. В этих условиях возрастает значение активного участия собственников, которое должно проявляться не только в формальном присутствии на общих собраниях, но и в выработке конкретных требований к деятельности управляющих организаций, осуществлении систематического контроля за исполнением ими договорных обязательств и обеспечении прозрачности финансово-хозяйственной деятельности.

Достижение устойчивой эффективности управления многоквартирными домами предполагает формирование сбалансированной системы ответственности между собственниками помещений и управляющими организациями. Это, в свою очередь, требует нормативного закрепления чётких и однозначных требований к деятельности управляющих организаций, а также создания действенных правовых механизмов контроля и финансовой открытости. Одним из перспективных направлений совершенствования жилищного законодательства в данной сфере является разработка и внедрение специальных норм, регламентирующих условия осуществления управленческой деятельности.

В частности, представляется целесообразным дополнить ЖК РФ ст. 44.2 «Требования к управляющей организации и контроль за её деятельностью», в которой следует закрепить обязанность управляющих организаций соблюдать минимально допустимые стандарты качества коммунальных услуг и обеспечивать прозрачность финансовых операций. Кроме того, обоснованным является установление обязанности по предо-

ставлению собственникам помещений полной и достоверной информации о формировании и расходовании денежных средств, а также о подрядных организациях, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг.

Обобщение выявленных проблем правового регулирования управления многоквартирными домами позволяет сделать вывод о необходимости комплексного пересмотра существующей нормативной модели. Отсутствие чётких дефиниций и системно выстроенных норм в действующих нормативных правовых актах формирует правовую неопределённость и способствует возникновению коллизий, затрудняющих взаимодействие между собственниками помещений, управляющими организациями и органами местного самоуправления. В конечном итоге данные обстоятельства приводят к росту конфликтных ситуаций и социальной напряжённости, что отрицательно отражается на состоянии жилищного фонда и уровне качества предоставляемых коммунальных услуг [1, с. 328].

Результаты проведённого исследования свидетельствуют о том, что правовой статус управляющих организаций в рамках действующего жилищного законодательства Российской Федерации остаётся недостаточно определённым. Одним из ключевых проявлений данной проблемы является отсутствие законодательно закреплённого определения понятия «управляющая компания», что препятствует формированию единообразного подхода к пониманию её правового положения и функциональной роли в системе управления многоквартирными домами. Устранение данного пробела представляется возможным посредством дополнения ст. 1 ЖК РФ примечанием, содержащим легальное определение управляющей организации. Вместе с тем решение обозначенной проблемы не может ограничиваться исключительно введением дефиниции. Не менее значимым является формирование комплексного и системного подхода к правовому регулированию статуса управляющих организаций в целом. В этой связи целесообразным представляется закрепление в ЖК РФ специальных норм, направленных на всестороннее регулирование прав и обязанностей управляющих организаций. Реализация подобного подхода позволит повысить степень правовой определённости, обеспечить сбалансированность интересов участников жилищных правоотношений и создать нормативные предпосылки для повышения эффективности управления многоквартирными домами.

### **Литература**

1. Бакушева А. С. Особенности реализации собственниками жилых помещений права на управление многоквартирным жилым домом // Правовой альманах. 2025. № 5(45). С. 29–38.
2. Ворошилов И. И. Товарищество собственников жилья как один из способов управления многоквартирными домами // International Law Journal. 2025. Т. 8, № 7. С. 43–48.

3. Дорофеева А. С. Особенности правового статуса управляющей компании в сфере ЖКХ // Актуальные проблемы современного права: соотношение публичных и частных начал: сборник статей IX Международной научно-практической конференции (симпозиума) для молодых исследователей. Краснодар: Изд-во Науч.-исслед. ин-та актуальных проблем современного права, 2025. С. 73–80.

4. Кириченко О. В., Накушнова Е. В. Права и обязанности граждан — собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. Москва: Юстицинформ, 2019. 636 с.

5. Кузьмин А. Г., Савоськин А. В., Окулов М. В. Заключение договора управления многоквартирным домом: о некоторых проблемах нормативного и правоприменительного характера // Вестник ЮУрГУ. Сер. Право. 2025. Т. 25, № 2. С. 98–105.

6. Парамонова А. А., Рейдель Л. Б. Проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом // Проблемы развития современного общества: сборник научных статей X Всероссийской национальной научно-практической конференции: в 4 томах. Курск: Университетская книга, 2025. С. 325–330.

SOME ISSUES OF THE LEGAL STATUS OF MANAGEMENT  
ORGANIZATIONS AS SUBJECTS OF MANAGEMENT  
OF APARTMENT BUILDINGS

*Ochirova Sayana Purbadashievna*  
master's student of the 2nd year of study,  
Dorzhi Banzarov Buryat State University  
Russia, 670000, Ulan-Ude, Smolina str., 24a  
sayana\_otchirova@mail.ru

*Abstract.* The article examines the problems of legal regulation of the management of apartment buildings, arising from the incompleteness and inconsistency of the norms of the current housing legislation. The presence of these regulatory defects has a negative impact on the effectiveness of the housing management system and prevents the full realization of the rights and legitimate interests of the owners of the premises. The features of the legal status of management organizations as one of the key subjects of housing and communal relations are analyzed. Within the framework of this aspect, scientific approaches to defining the concept of a management company are considered, the scope of the rights and responsibilities granted to it is revealed, and the specifics of its legal position in the management mechanism of an apartment building are revealed. Particular attention is paid to the issues of transparency and accountability of the activities of management organizations, which are considered as necessary conditions for ensuring the proper quality of management of apartment buildings. Based on the results of the study, proposals are formulated to improve legal regulation

aimed at eliminating identified gaps and contradictions, as well as improving the effectiveness of housing stock management.

*Keywords:* apartment building, housing and communal services, management of an apartment building, general meeting of owners, rights of owners, management company, powers of the management company, improvement of housing legislation.