

УДК 349

***ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ) И
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ***

Яровая К.Р.

студент,

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Белгород, Россия¹

Аннотация: Статья посвящена анализу актуальных проблем правового регулирования деятельности товариществ собственников жилья и управляющих организаций в Российской Федерации. Рассматриваются вопросы разграничения компетенции органов управления ТСЖ, проблемы передачи технической документации при смене управляющей организации, а также особенности ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств. Особое внимание уделяется противоречиям между нормами Жилищного и Гражданского кодексов, а также перспективам законодательного реформирования данной сферы в 2026 году.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, управляющая организация, многоквартирный дом, общее собрание, техническая документация, ответственность, жилищно-коммунальное хозяйство.

***PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF ASSOCIATIONS OF HOUSING
OWNERS (HOA) AND MANAGEMENT ORGANIZATIONS***

Yarovaia K.R.

student,

¹ **Научный руководитель:** Яковлев В.И., доцент кафедры гражданского права и процесса, Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород, Россия
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*Belgorod State National Research University
Belgorod, Russia²*

Annotation: The article is devoted to the analysis of current problems of legal regulation of the activities of housing associations and management organizations in the Russian Federation. The issues of delineation of the competence of the management bodies of housing associations, the problems of transferring technical documentation when a management organization is changed, as well as the features of liability for improper fulfillment of obligations, are considered. Special attention is paid to the contradictions between the norms of the Housing and Civil Codes, as well as the prospects for legislative reform in this area in 2026.

Keywords: homeowners' association, management company, apartment building, general meeting, technical documentation, responsibility, housing and utilities.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства, начатое в 1990-х годах, привело к формированию нового класса собственников жилья и поставило вопрос о выборе эффективных форм управления многоквартирными домами. Жилищный кодекс РФ предоставил собственникам право выбора одного из трех способов управления: непосредственное управление, товарищество собственников жилья либо управляющая организация. Однако практика применения этих форм выявила множество проблем, обусловленных как недостатками правового регулирования, так и институциональными особенностями функционирования данных субъектов.

Особую актуальность тема приобретает в связи с тем, что в 2026 году Министерство строительства и ЖКХ совместно с депутатами Госдумы приступили к масштабной доработке законодательства, регулирующего деятельность товариществ собственников жилья и недвижимости. Причиной для таких шагов стали многочисленные противоречия между Гражданским и Жилищным

² **Scientific supervisor:** Yakovlev V.I., Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Law Institute of BelSU, Belgorod, Russia

кодексами, которые мешают четко определить ответственность в управлении многоквартирными домами.

Одной из наиболее острых проблем является неопределенность в разграничении полномочий между общим собранием членов ТСЖ и правлением товарищества. Жилищный кодекс РФ наделяет правление ТСЖ правом заключать договор управления с управляющей организацией (п. 4 ст. 148 ЖК РФ), при этом общее собрание членов ТСЖ также вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции правления (ч. 4 ст. 145 ЖК РФ) [1].

Важно отметить, что сам порядок принятия решения о заключении договора управления от имени ТСЖ законодательством не урегулирован. Как следует из Письма Минстроя России от 12.11.2025 № 69144-ДН/04, уставом ТСЖ может быть предусмотрено, что правом принятия решения о заключении договора управления наделяется общее собрание членов ТСЖ – в таком случае правление лишается права принимать соответствующее решение. При отсутствии в уставе соответствующих норм решения по указанным вопросам может самостоятельно принимать как правление, так и общее собрание [2].

Судебная практика также сталкивается с ситуациями, когда уставы ТСЖ содержат положения, противоречащие императивным нормам закона. В частности, суды признают недействительными положения уставов, предусматривающие возможность принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, иными органами управления, не предусмотренными ст. 144 ЖК РФ [3].

Как отмечает И.В. Курочкин, «в такой ситуации формально сохраняется выбранный способ управления — через ТСЖ, однако фактически функции по содержанию общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и контролю за их качеством переходят к управляющей организации. Это порождает правовую двойственность: с одной стороны, ТСЖ остаётся ответственным субъектом в рамках ст. 161 ЖК РФ, с другой — его роль сводится к надзору за исполнением договора, тогда как финансовые потоки (внесение платы за услуги) и оперативное управление концентрируются в руках управляющей организации» [4].

Минстрой России в письме от 12.11.2025 разъяснил, что правление ТСЖ имеет право самостоятельно, без решения общего собрания жильцов, заключить договор управления с профессиональной управляющей организацией. Ключевой момент заключается в том, что при заключении такого договора способ управления домом не меняется – он по-прежнему остается «управлением ТСЖ». Право изменить способ управления принадлежит исключительно общему собранию собственников [2].

На практике это означает, что с момента подписания договора все повседневные обязанности по содержанию и ремонту общего имущества переходят к управляющей организации, а плата вносится собственниками напрямую выбранной компании. Само ТСЖ сохраняет лишь общий контроль и представительство интересов собственников.

Одной из наиболее сложных и конфликтных сфер является передача технической документации при смене управляющей организации или способа управления. Судебная практика исходит из того, что законодательство устанавливает презумпцию наличия у лица, осуществлявшего управление многоквартирным домом, всей предусмотренной документации.

В определении Верховного Суда РФ от 13.12.2019 № 310-ЭС19-22727 подчеркивается, что отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по ее передаче. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица [5]. Данная правовая позиция направлена на защиту прав собственников и обеспечение непрерывности процесса управления многоквартирным домом.

Показательным является спор о взыскании неосновательного обогащения с бывшего ТСЖ, которое после утраты полномочий по управлению продолжало собирать платежи с жильцов. Суды указали, что полученные после прекращения договора управления денежные средства подлежат возврату, поскольку у прежней управляющей организации отсутствуют правовые основания для их удержания [3].

Проблема ответственности управляющих организаций и ТСЖ за ненадлежащее исполнение обязательств остается одной из наиболее острых. Как отмечает депутат Владислав Егоров, Жилищный кодекс РФ не дает серьезных инструментов для воздействия на тех, кто предоставляет коммунальные услуги. Многие организации работают, прежде всего, на получение прибыли, а не на улучшение качества обслуживания [6].

Анализ судебной практики показывает, что собственники сталкиваются с серьезными трудностями при доказывании фактов некачественного оказания услуг. Отсутствие четких требований к порядку приемки и оплаты выполненных работ, а также непредусмотренность приемо-сдаточных документов в жилищной сфере создают благоприятную почву для злоупотреблений со стороны недобросовестных управляющих организаций [7].

В то же время сами управляющие организации сталкиваются с проблемой неплатежей со стороны потребителей. При уровне собираемости платежей 95% управляющие организации обязаны перечислять ресурсоснабжающим организациям 100% начисленных коммунальных платежей, что при наличии задолженности населения ставит их в сложное финансовое положение [7].

Существенной проблемой является регулирование права на информацию членом ТСЖ и собственников помещений, не входящих в состав товарищества. Как отмечает В.А. Лаптев, «ключевой проблемой выступает законодательное уравнивание их правомочий: не члены объединения, вопреки логике корпоративных отношений, получают неограниченный доступ к реестрам участников, протоколам голосований и финансовой отчетности, что фактически стирает границы между статусом участника и стороннего лица» [8].

Жилищный кодекс РФ (ст. 143.1) предоставляет как членам ТСЖ, так и собственникам, не являющимся членами товарищества, право на получение информации о деятельности органов управления [1]. Однако практика реализации этого права сталкивается с проблемами: отсутствие четких сроков предоставления информации, неопределенность объема предоставляемых сведений, а также

возможность злоупотреблений со как стороны управляющих органов, отказывающих в предоставлении информации, так и со стороны собственников, использующих полученные данные в целях, не связанных с управлением домом.

В 2026 году Минстрой и Госдума приступили к масштабной доработке законодательства о ТСЖ и ТСН. Для поиска решений создана специальная рабочая группа, в которую вошла заместитель председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. По ее словам, без комплексного подхода к реформированию системы управления многоквартирными домами невозможно устранить отдельные проблемы, связанные с деятельностью ТСЖ [9].

Особое внимание уделяется вопросам банкротства ТСЖ и ТСН, которые все чаще становятся объектами исков со стороны ресурсоснабжающих организаций. В последнее время такие ситуации приводят к затяжным судебным разбирательствам и оставляют жильцов без ясности, кто будет отвечать за долги и обслуживание дома.

В ближайшие месяцы рабочая группа планирует подготовить пакет поправок, который позволит четко разграничить полномочия и ответственность всех участников процесса. Ожидается, что новые нормы затронут не только вопросы банкротства, но и порядок проведения общих собраний, а также механизмы контроля за деятельностью ТСЖ и управляющих организаций [9].

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о наличии системных проблем в правовом регулировании деятельности товариществ собственников жилья и управляющих организаций. Ключевыми проблемами являются: неопределенность в разграничении компетенции органов управления, правовая двойственность при привлечении управляющих организаций, сложности передачи технической документации, недостаточная эффективность механизмов ответственности, а также проблемы прозрачности деятельности.

Многие из этих проблем обусловлены противоречиями между нормами Жилищного и Гражданского кодексов, а также отсутствием четких процедурных механизмов реализации прав и обязанностей участников жилищных

правоотношений. Пассивная позиция собственников и несовершенство законодательной базы создают возможности для злоупотреблений со стороны недобросовестных участников рынка.

В этой связи особую значимость приобретает начатая в 2026 году работа по реформированию законодательства о ТСЖ. Перспективы совершенствования правового регулирования связаны с четким разграничением полномочий и ответственности, созданием эффективных механизмов контроля за деятельностью управляющих организаций, а также с развитием конкуренции в сфере управления жилищным фондом.

Библиографический список:

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СПС КонсультантПлюс.
2. Письмо Минстроя России от 12.11.2025 N 69144-ДН/04 «О заключении договора управления МКД» // СПС КонсультантПлюс.
3. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30.08.2024 по делу N 88-17582/2024 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
4. Курочкин И.В. Управление многоквартирным домом с привлечением иных управляющих субъектов, формы управления многоквартирным домом // Правовые вопросы недвижимости. – 2025. – № 2 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Определение Верховного Суда РФ от 13.12.2019 № 310-ЭС19-22727 по делу № А14-10494/2018. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-13122019-n-310-es19-22727-po-delu-n-a14-104942018/>
6. Егоров В. Жилищный кодекс не дает серьезных инструментов для воздействия на ДУКи // КОМПАС-РФ. – 03.09.2023. URL: <https://www.kompas-rf.ru>
7. Сочнева Е. Объективность и реальность // Нярьяна вындер. – 2014. – № 62. URL: <https://nvinder.ru/article/vypusk-no-62-20121-ot-21-iyunya-2014-g/3750-obektivnost-i-realnost>

8. Гришаев С.П. Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий: учебное пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2024.

9. Минстрой и Госдума готовят новые правила для ТСЖ и ТСН в 2026 году 23.01.2026. URL: <https://www.restate.ru/material/minstroy-i-gosduma-gotovyat-novye-pravila-dlya-tszh-i-tsn-v-2026-godu-183552.html>