

# ВЕСТНИК ФЕМИДЫ

№ 08 (194) МАРТ 2026

Тема номера:

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- ОБЗОР СУДЕБНОЙ  
И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ
- РАЗЪЯСНЕНИЯ  
ВЕРХОВНОГО СУДА РФ
- ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ



*Управление многоквартирным домом — одна из наиболее конфликтных сфер российского права. Жилищно-коммунальное хозяйство стабильно входит в число отраслей с наибольшим числом правонарушений, выявляемых органами прокуратуры в ходе надзорной деятельности. Споры здесь возникают на всех уровнях: между жильцами и управляющими организациями, между управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями, между собственниками и органами местного самоуправления, наконец, внутри самих товариществ собственников жилья. Обо всех этих процессах — в новом выпуске «Вестника Фемиды».*

# СОДЕРЖАНИЕ

## ОБЗОР СУДЕБНОЙ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

- 4 *Обзор изменений в российском законодательстве*
- 10 *Новости судебной системы*
- 14 *Судебная практика регионов*

## РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

- 18 *Состав учредителей и акционеров ПАО не влияет на квалификацию неисполнения договорных обязательств*
- 23 *ВС защитил работодателя, который по ошибке перечислил алименты в стократном размере*
- 26 *Неподписание судебного акта судьей или одним из судей является основанием для его отмены в любом случае*

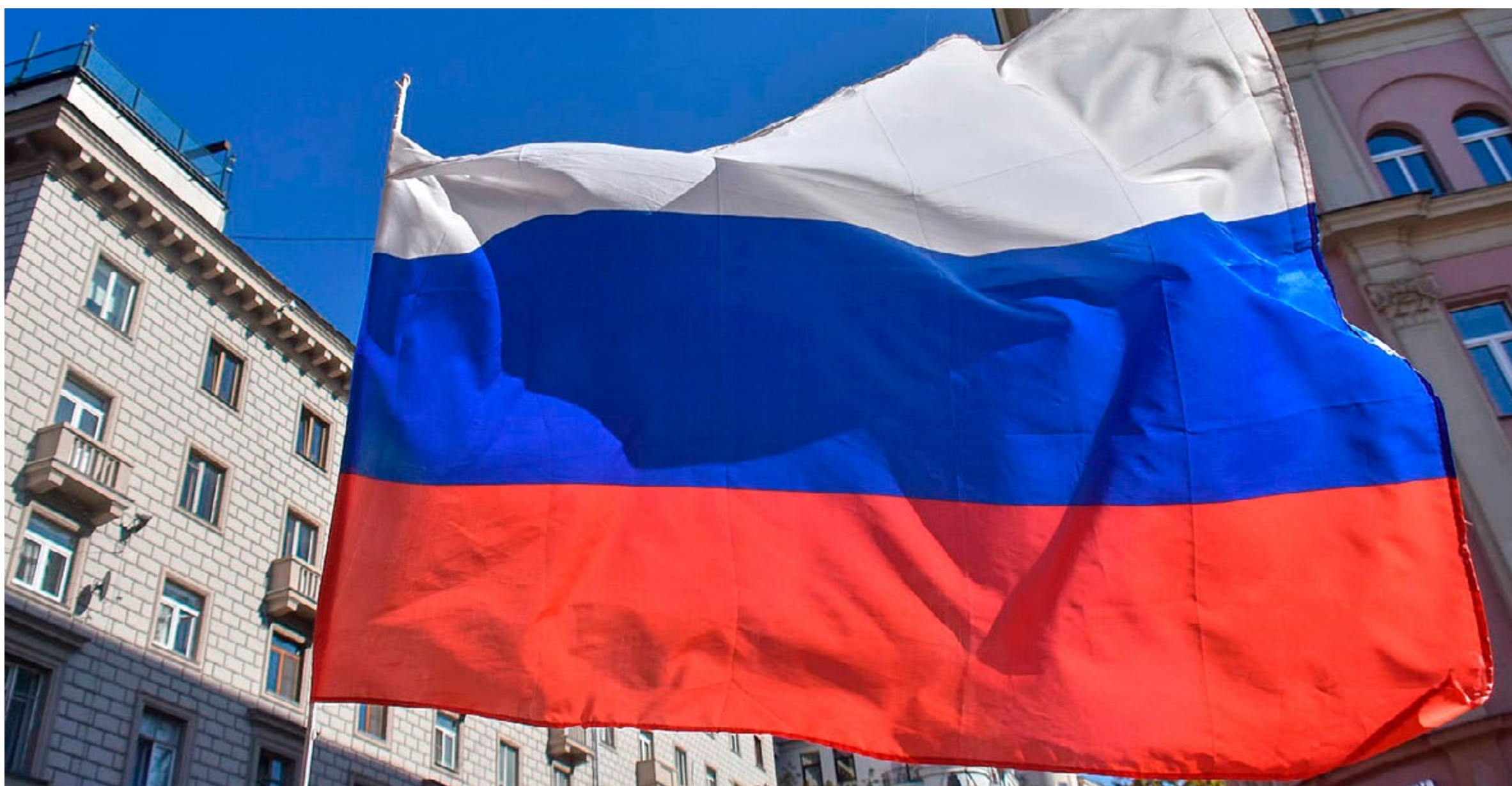
## ТЕМА НОМЕРА

- 29 *Недобросовестное управление многоквартирными домами*
- 41 *Судебные дела по теме недобросовестного управления МКД (2025–2026 гг.)*

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- 49 *Суд Индии: плата за услуги должна быть привязана к квадратным метрам*
- 53 *Правовые особенности управления брендовой недвижимостью — опыт ОАЭ*

## ОБЗОР СУДЕБНОЙ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ



### Обзор изменений в российском законодательстве

- **Указ** Президента Российской Федерации от 09.03.2026 № 143 «О внесении изменений в Указ Президента Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 688 «О грантах Президента Российской Федерации в области культуры и искусства».
- **Распоряжение** Президента Российской Федерации от 09.03.2026 № 66-рп «О внесении изменения в перечень руководящих работников федеральных органов исполнительной власти, государ-

ственных органов и организаций Российской Федерации, которые входят в состав межведомственного коллегиального органа - коллегии Федеральной службы по техническому и экспортному контролю по должности, утвержденный распоряжением Президента Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 821-рп».

- **Распоряжение** Президента Российской Федерации от 09.03.2026 № 65-рп (О назначении Ардабьевой Е.А. официальным представителем Президента Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации вопроса о ратификации Соглашения между Российской Федерацией и Республикой Беларусь о порядке взаимного исполнения судебных постановлений судов Российской Федерации и судов Республики Беларусь).
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 55-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 54-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 53-ФЗ «О внесении изменений в статьи 6 и 6-1 Федерального закона «Об Особой экономической зоне в Калининградской области и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 51-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О порядке осуществления иностранных

инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу подпунктов 8 и 9 пункта 10 статьи 6 Федерального закона «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации».

- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 50-ФЗ «О внесении изменения в статью 464 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 49-ФЗ «О внесении изменения в статью 108 Воздушного кодекса Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 48-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 47-ФЗ «О внесении изменений в статьи 4.5 и 28.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 46-ФЗ «О внесении изменений в статьи 11.31 и 23.36-1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».
- **Федеральный закон** от 08.03.2026 № 45-ФЗ «О внесении изменений в статьи 56 и 82 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 140 «О внесении изменений в порядки, утвержденные Указом Президента Российской Федерации от 26 декабря 2022 г. № 951

«О некоторых вопросах приобретения гражданства Российской Федерации», и в Указ Президента Российской Федерации от 27 апреля 2023 г. № 307 «Об особенностях правового положения отдельных категорий иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации».

- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 139 «Об установлении штатной численности Вооруженных Сил Российской Федерации».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 138 «О внесении изменения в Положение о Федеральном медико-биологическом агентстве, утвержденное Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2024 г. № 568».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 137 «О внесении изменений в состав Межведомственной комиссии Совета Безопасности Российской Федерации по военной безопасности по должностям, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 12 декабря 2016 г. № 666».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 136 «О внесении изменений в некоторые акты Президента Российской Федерации».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 134 «О внесении изменений в Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 2024 г. № 1103 «Об особенностях осуществления государственной регистрации юридических лиц, имеющих место нахождения на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и совершения отдельных нотариальных действий».

- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 133 «О внесении изменений в перечень федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, подведомственных Управлению делами Президента Российской Федерации, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 25 сентября 2023 г. № 709».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 132 «О внесении изменений в Указ Президента Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. № 787 «О единовременной денежной выплате военнослужащим, проходящим военную службу по контракту в Вооруженных Силах Российской Федерации, войсках национальной гвардии Российской Федерации» и Указ Президента Российской Федерации от 31 июля 2024 г. № 644 «О единовременной денежной выплате военнослужащим, проходящим военную службу по контракту в Вооруженных Силах Российской Федерации, войсках национальной гвардии Российской Федерации».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 131 «О членах наблюдательного совета Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 130 «О передаче в собственность Херсонской области находящихся в федеральной собственности акций акционерного общества «КАЛАНЧАКСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 129 «Об управлении обращенными в доход Российской Федерации и находящимися в федеральной собственности акциями хозяй-

ственных обществ, осуществляющих деятельность по передаче электрической энергии, и связанных с ними хозяйственных обществ».

- **Распоряжение** Президента Российской Федерации от 04.03.2026 № 62-рп «О поощрении».



Здание Арбитражного суда Вологодской области.

## Новости судебной системы

### Итоги работы по интеллектуальным спорам от Арбитражного суда Вологодской области

В Арбитражном суде Вологодской области подвели итоги работы по интеллектуальным спорам, рассмотренным в 2025 году.

За указанный период судебной инстанцией было рассмотрено 186 таких споров. Совокупный размер выплат, взысканных с правонарушителей, составил порядка 30 млн. рублей.

Немало из рассмотренных дел касались выпуска контрафактной продукции. Чаще всего предметами контрафакта становились одежда, аксессуары, парфюмерия, а также игрушки и техника.

Довольно часто ответчиками по данной категории дел становятся производители детской одежды и игрушек. Популярность мультгероев среди детей толкает производителей на неправомерное воспроизведение образов мультипликационных персонажей в производимых товарах, однако крупные правообладатели системно защищают свои активы. Так, судом за 2025 год было рассмотрено порядка 20 дел по искам АО «Киностудия «Союзмультфильм» и ООО «Союзмультфильм».

«Традиционно» большое количество контрафакта выявляется среди парфюмерных средств. Арбитражный суд Вологодской области за прошлый год рассмотрел иски от таких правообладателей брендов как *Chanel, Dior, Givenchy, Kenzo*.

Социально значимым стало дело о поставке детскому медицинскому центру контрафактных медицинских изделий для диагностики *in vitro*, что затронуло сферу здравоохранения.

Значительную долю заняли также дела, касающиеся незаконного использования результатов интеллектуальной деятельности в цифровой среде. Использование контента, нарушающее интеллектуальные права, к сожалению, стало повсеместной практикой на площадках маркетплейсов, а равно и в социальных сетях.

Нередко поводом для обращения в суд также становилось незаконное использование фотографий и музыкальных композиций, причем как российских музыкантов, так и зарубежных исполнителей.

## ■ Гуманитарная помощь для бойцов СВО

В судебном информационном пространстве регулярно появляются новости об оказании судебными инстанциями помощи военнослужащим,

участвующим в специальной военной операции. Судьи и сотрудники судов активно проявляют свою гражданскую позицию, организуя различные инициативы и сборы, направленные на поддержку защитников Родины.

Так, судейское сообщество Орловской области отправило очередной гуманитарный груз бойцам в зону СВО, в который вошли различные строительные материалы и инструменты, необходимые защитникам для выполнения их боевых задач.

Продолжает оказывать поддержку военнослужащим и судейское сообщество Владимирской области. На собранные средства было приобретено необходимое для фронта оборудование.

Председатель Владимирского областного суда Сергей Шишкин отметил, что от каждого из нас, от нашего единства и сплоченности зависит судьба Родины.

## **Спартакиада РОС-2026: итоги по настольному теннису**

В Москве состоялись соревнования по настольному теннису, организованные Общероссийской общественной организацией «Российское объединение судей». Мероприятие провели 28 февраля в рамках Спартакиады РОС-2026.

Соревнования проходили в универсальном спортивном зале «Дружба» спортивного комплекса «Лужники». Их участниками стали представители судебной системы из 34 субъектов страны.

Состязания проходили по следующим дисциплинам: одиночный разряд среди мужчин; одиночный разряд среди женщин; парный (смешанный) разряд.

Победителями среди мужчин стали:

**1 место** - Алексей Соснин, Республика Марий Эл

**2 место** - Ильдар Гадиев, Республика Башкортостан

**3 место** - Игорь Домрачев, Ненецкий автономный округ

Среди женщин призовые места распределились следующим образом:

**1 место** - Любовь Гаврилко, Хабаровский край

**2 место** - Мария Захарова, Ярославская область

**3 место** - Алина Ахукова, Удмуртская Республика

Победу среди пар одержали:

**1 место** - Любовь Гаврилко, Денис Ким, Хабаровский край

**2 место** - Светлана Митыпова, Андрей Доржиев, Республика Бурятия

**3 место** - Алина Ахукова, Айрат Габдрахманов, Удмуртская Республика

Победителей и участников соревнования наградили памятными кубками, медалями и грамотами.



Здание Тульского областного суда.

## Судебная практика регионов

### ■ Тульский областной суд защитил права автовладельца

Областная судебная инстанция Тульской области рассмотрела дело по иску автовладельца к страховой компании. В ноябре 2024 года женщина попала в ДТП на своем автомобиле. Виновником аварии был признан водитель второго авто.

Машина женщины пострадала, в связи с чем она обратилась в страховую компанию за возмещением ущерба. Однако, представители страховой стали требовать, чтобы женщина подписала соглашения о размере страхового возмещения. В обосновании необходимости подписания соглаше-

ния, они ввели женщину в заблуждение, указывая, что такая обязанность продиктована законом об ОСАГО и если пострадавшая не подпишет документ, то выплаты она не получит.

Центральный районный суд г. Тулы частично удовлетворил заявленные истцом требования, признав соглашение о размере страхового возмещения при урегулировании убытка недействительным. Страховую компанию обязали выплатить в пользу истца сумму страхового возмещения, убытки, неустойку, компенсацию морального вреда, а также штраф и судебные расходы. С виновника ДТП в пользу истца также были взысканы убытки и судебные расходы.

Страховщик попытался оспорить это решение в апелляционной инстанции, но судебная коллегия по гражданским делам Тульского областного суда согласилась с выводами суда первой инстанции, восстановив нарушенные права истца. Решение было оставлено без изменения, а жалоба — без удовлетворения.

## ■ Надбавки в пользу ректора

Ленинградский районный суд Калининграда вынес приговор в отношении бывшего ректора БФУ имени И. Канта Александра Фёдорова и проректора по экономике Елены Мялкиной, признав их виновными в совершении преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 160 УК РФ (квалифицированный состав присвоения).

Как установил суд, в период с 23 декабря 2019 года по 8 июля 2024 года Федоров и Мялкина, действуя группой лиц по предварительному сговору, присвоили вверенные им денежные средства университета в размере 34,9 млн. рублей.

Преступная схема выглядела следующим образом. Мялкина, будучи проректором по экономике и развитию вуза, по указанию Федорова оформляла безосновательные служебные записки, а впоследствии сам Федоров подписывал приказы о начислении и выплате денежных средств сотрудникам университета за интенсивность труда.

Эти выплаты работники реально получали, но передавали их обратно через Мялкину Федорову. Ректор же распоряжался этими денежными суммами по своему усмотрению.

Федоров отрицал свою вину в совершении инкриминируемого преступления, Мялкина же признала вину лишь частично. Вместе с тем это не помешало суду квалифицировать действия обоих как присвоение, то есть хищение чужого имущества, вверенного виновному, совершенное группой лиц по предварительному сговору с использованием служебного положения, в особо крупном размере.

Суд назначил Федорову наказание в виде 5 лет лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, со штрафом в размере 500 тыс. рублей. Мялкина отправится в исправительную колонию общего режима на 3 года и также заплатит штраф в размере 300 тыс. рублей.

Приговор пока не вступил в законную силу.

## **Важность верного определения состава семьи при назначении соцвыплат**

В Астрахани в апелляционном порядке рассмотрели дело по иску К. к Отделению Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Астраханской области.

Весной 2025 года К. было назначено ежемесячное пособие в связи с воспитанием ребенка в размере 50% от величины прожиточного минимума.

К. не согласилась с установленным размером выплаты, ведь при расчете не было принято во внимание наличие у нее еще двоих детей, которые являлись студентами очной формы обучения и, согласно положениям закона, которые должны были быть учтены в составе семьи при определении среднедушевого дохода. Однако, несмотря на своевременное представление К. справок из образовательных организаций и последующее обращение за разъяснениями, территориальный орган СФР отказал в перерасчете выплаты, что побудило К. обратиться в суд за защитой своих прав.

Рассмотрев это дело Кировский районный суд г. Астрахани встал на сторону истца.

В соответствии с п. 45 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.12.2022 № 2330, в состав семьи для определения права на пособие включаются дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных организациях по очной форме. На дату обращения К. представила все документы, подтверждающие статус членов ее семьи, а фактический уровень среднедушевого дохода давал право на получение меры социальной поддержки в размере 100% прожиточного минимума.

Суд также отметил, что формальные недостатки при заполнении заявления не могут служить основанием для лишения гражданина гарантированных государством мер социальной поддержки при объективном соответствии критериям нуждаемости.

Астраханский областной суд, рассмотрев это дело по апелляционной жалобе, согласился с выводами суда первой инстанции и оставил его без изменения.

## РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ



### **Состав учредителей и акционеров ПАО не влияет на квалификацию неисполнения договорных обязательств**

Поскольку имущество акционерного общества не является собственностью его акционеров, состав учредителей или акционеров акционерного общества, как и принадлежность акций потерпевшего муниципальным либо государственным организациям или частным лицам не имеет значения для квалификации действий виновного в неисполнении договорных обязательств лица, разъясняет Верховный Суд РФ.

Он также обращает внимание, что умысел на преднамеренное неисполнение договорных обязательств может возникнуть у виновного лица не только до заключения договора или начала его действия, но и в процессе выполнения сторонами условий договора.

## Доводы жалобы

Судебная коллегия по уголовным делам Верховного Суда РФ рассмотрела дело осужденного к 4 годам условного лишения свободы за мошенничество жителя Южно-Сахалинска.

Фигурант признан виновным в том, что являясь гендиректором общества заключил договор о реконструкции кабельных линий, но лишь создавал видимость строительных работ.

Так, по его указанию третьи лица установили место заложения старого кабеля и присоединили к нему фрагменты нового. Затем были составлены акты о выполнении работ, содержащие заведомо ложные сведения, и ПАО оплатило невыполненные фактически работы.

Квалифицировав данные действия по ч. 4 ст. 159 УК РФ как мошенничество путем обмана, совершенное с использованием служебного положения в особо крупном размере, суд указал в приговоре, что оснований для квалификации по части 5 ст. 159 УК РФ не имеется, поскольку учредителем ПАО является Комитет по управлению государственным имуществом Сахалинской области.

В приговоре также указано, что умысел на хищение возник у обвиняемого во время выполнения работ по договорным обязательствам, а мо-

шенничество в сфере предпринимательской деятельности предполагает возникновение такого умысла до момента заключения договора или возникновения обязательства.

Защита в жалобе оспаривает правовую оценку действий осужденного, полагая, что они должны быть квалифицированы по ч. 5 ст. 159 УК РФ, поскольку фигурант является субъектом предпринимательской деятельности и к таким же спецсубъектам относится потерпевшее ПАО. Адвокат отмечает, что принадлежность акций потерпевшего государственным или муниципальным органам не изменяет характера его деятельности, так как имущество общества не принадлежит акционерам.

## Позиция ВС

Правильное применение уголовного закона при квалификации действий виновного лица является обязательным условием законности и справедливости приговора суда (п. 3 части 1 ст. 299, п. 3 ст. 389 УПК РФ), напоминает ВС.

Пленум Верховного Суда РФ разъяснял, что под преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности следует понимать умышленное полное или частичное неисполнение лицом, являющимся стороной договора, принятого на себя обязательства в целях хищения чужого имущества или приобретения права на такое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, когда сторонами договора являются индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации (пункт 9 постановления от 15 ноября 2016 года № 48 в редакции от 23 декабря 2025 года).

Как следует из установленных судом и отраженных в приговоре фактических обстоятельств, осужденный преднамеренно не выполнил часть договорных обязательств, похитив чужое имущество путем обмана.

При этом сторонами неисполненного договора являлись ООО фигуранта и ПАО, то есть юридические лица, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, то есть коммерческие организации (ст. 50 ГК РФ), указывает ВС.

Выводы суда первой инстанции о том, что факт учреждения ПАО Комитетом по управлению государственным имуществом влияет на квалификацию действий виновного и исключает применение части 5 ст. 159 УК РФ, не основаны на законе, разъясняет высшая инстанция

В частности, публичное акционерное общество является коммерческой организацией независимо от состава учредителей, их статуса и формы собственности, констатирует ВС.

«Поскольку имущество акционерного общества не является собственностью его акционеров, состав учредителей или акционеров акционерного общества, как и принадлежность акций потерпевшего муниципальным либо государственным организациям или частным лицам не имеет значения для квалификации действий виновного лица», - уточняет он.

Кроме того, то обстоятельство, что умысел фигуранта на хищение возник после заключения договора, не свидетельствует о наличии в его действиях состава преступления, предусмотренного частями 1-4 ст. 159 УК РФ, обращает внимание ВС.

«По смыслу части 5 ст. 159 УК РФ, умысел на преднамеренное неисполнение договорных обязательств может возникнуть у виновного лица

не только до заключения договора или начала его действия, но и в процессе выполнения сторонами условий договора», - отмечает высшая инстанция.

Аналогичный вывод следует из разъяснений Пленума о наличии состава указанного преступления, в частности, в тех случаях, когда не исполняется лишь часть договорных обязательств, напоминает ВС.

В результате Судебная коллегия определила<sup>1</sup> приговор изменить, переквалифицировать действия осужденного с части 4 ст. 159 УК РФ на часть 5 ст. 159 УК РФ, по которой назначить наказание в виде лишения свободы на срок 2 года и считать назначенное наказание условным с испытательным сроком 2 года.

---

<sup>1</sup> Дело № 64-УД26-2-К9.



## ВС защитил работодателя, который по ошибке перечислил алименты в стократном размере

Верховный Суд (ВС) РФ встал на сторону работодателя, который из-за ошибки бухгалтера перечислил получателю алименты в стократном размере. Высшая инстанция признала переплату неосновательным обогащением.

### Суть дела

АО «Мособлгаз» обратилось в суд с иском к жительнице Подмосковья Светлане Ухляковой о взыскании неосновательного обогащения в размере 1 064 804 рубля. Истец указал, что он как работодатель бывшего супруга ответчицы ежемесячно удерживает из его зарплаты алименты в разме-

ре 1/6 части заработка и перечисляет их Ухляковой. Так, за ноябрь 2023 года заявитель удержал алименты в размере 10 755,60 руб., однако из-за ошибки бухгалтера перечислил ответчице 1 075 560 рублей.

Истец обращался к Ухляковой с предложением вернуть денежные средства, однако она отказалась.

Суды трех инстанций не нашли оснований для удовлетворения исковых требований, сославшись на то, что выплаченные средства не могут быть истребованы, поскольку в законе отсутствуют основания, по которым возможен возврат алиментов в таком случае. Кроме того, не подтвержден факт недобросовестности ответчика, выраженный в получении неосновательного обогащения в результате счетной ошибки.

## Позиция ВС

Подпунктом 3 статьи 1109 Гражданского кодекса РФ установлено, что не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения заработная плата и приравненные к ней платежи, пенсии, пособия, стипендии, возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью, алименты и иные денежные суммы, предоставленные гражданину в качестве средства к существованию, при отсутствии недобросовестности с его стороны и счетной ошибки, напоминает ВС.

Высшая инстанция не может согласиться с выводами судов о том, что перечисленная ответчику денежная сумма является алиментами, предоставленными гражданину в качестве средств к существованию.

Согласно пункту 24 приложения 1 к положению Банка России «О правилах осуществления перевода денежных средств» в платежном поручении в графе «назначение платежа» должны быть перечислены данные, иденти-

фицирующие платеж: наименование товаров, работ, услуг, номера и даты договоров, товарных документов, а также другая информация, указывает Верховный Суд.

Он обращает внимание, что в платежном поручении о перечисление денежных средств на счет Ухляковой в графе «Назначение платежа» содержится указание на то, что данный платеж является алиментами, перечисляемыми Ухляковой за ноябрь 2023 года, в размере 10 755,60 руб.

Кроме того, представленными в дело доказательствами подтверждается, что работодателем из зарплаты экс-супруга Ухляковой не производилось удержание денежных средств на содержание его несовершеннолетнего сына в размере 1 075 560 рублей. Данные обстоятельства говорят нам о том, что указанные деньги не являлись частью доходов работника и тем самым не могут быть признаны алиментами, поясняет ВС.

«С учетом изложенного спорная денежная сумма по своей правовой природе не может быть отнесена к поименованным в подпункте 3 статьи 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации денежным суммам, не подлежащим возврату в качестве неосновательного обогащения при отсутствии недобросовестности со стороны гражданина или счетной ошибки», — резюмирует высшая инстанция.

Таким образом, ВС отменил судебные акты нижестоящих судов и направил дело<sup>2</sup> на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

---

<sup>2</sup> № 4-КГ25-75-К1.



Фото sudrf.ru

## Неподписание судебного акта судьей или одним из судей является основанием для его отмены в любом случае

Неподписание судебного акта судьей или одним из судей является нарушением конституционного права проигравшего лица на судебную защиту и основанием для отмены вынесенного решения в любом случае. Об этом говорится в определении Верховного Суда РФ, которым из-за отсутствия подписи одного из трех судей кассационной коллегии дело было возвращено в эту же инстанцию на новое рассмотрение.

Как следует из материалов дела, Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры Министерства обороны (МО) РФ обратилось в суд с иском о выселении из служебного жилого помещения зарегистрированного там гражданина. В обоснование этих требований представитель истца сообщил, что ответчик проживает в ведомственной комнате

с 2005 года, но при этом договор найма жилого помещения с ним не заключался, согласия на его вселение не давалось.

Московский районный суд Петербурга согласился, что вселение в служебное помещение было произведено ответчиком самовольно и удовлетворил иск. Санкт-Петербургский городской суд и Третий кассационный суд общей юрисдикции (КСОЮ) оставили это решение без изменения. Ответчик добился рассмотрения его кассационной жалобы в Верховном Суде РФ.

Изучив документы, высшая инстанция установила, что в Третьем КСОЮ дело рассматривалось коллегией из трех судей, и если резолютивная часть вынесенного определения подписана ими всеми, то мотивированное кассационное определение подписано только двумя судьями.

Верховный Суд РФ напомнил, что обязательность подписания судьей принимаемых им постановлений следует из положений законодательства, регулирующего осуществление правосудия, гарантируя совершение соответствующего процессуального действия именно тем лицом, к компетенции которого оно отнесено.

При этом, Верховный Суд РФ подчеркнул, что неподписание судебного акта одним из судей было нарушено конституционное право заявителя на судебную защиту.

«Неподписание судебного постановления судьей или одним из судей либо подписание судебного постановления не теми судьями, которые входили в состав суда, рассматривавшего дело, является основанием

для отмены судебного постановления в любом случае», - говорится в определении<sup>3</sup> Верховного Суда РФ.

В итоге решение Третьего КСОЮ было отменено и дело направлено в эту же инстанцию на новое рассмотрение.

---

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ № 78-КГ25-39-К3.

# ТЕМА НОМЕРА



## Недобросовестное управление многоквартирными домами

За последние два года нормативная база, касающаяся контроля за управлением многоквартирными домами, претерпела ряд существенных изменений. С 1 марта 2025 г. вступило в силу Постановление Правительства РФ от 31 июля 2024 г. № 1040 с новыми лицензионными требованиями к управляющим организациям. Дисквалифицированные директора и учредители (с долей свыше 50%) отныне не могут ни управлять действующей УК, ни учреждать новую.

С 1 марта 2025 г. также вступил в силу Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 311-ФЗ, установивший новые обязательные стандарты подготов-

ки МКД к отопительному сезону с прямой административной ответственностью за нарушения.

Наконец, Федеральным законом от 15 октября 2025 г. № 375-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» с 1 сентября 2026 г. реформируется вся система лицензирования управляющих организаций: срок принятия решения о выдаче лицензии сокращается с 30 до 10 рабочих дней, лицензионные комиссии субъектов РФ утрачивают прежние полномочия, вводится единый федеральный реестр квалификационных аттестатов с возможностью подачи заявлений через Госуслуги.

## Гражданско-правовая ответственность УК: позиции Верховного Суда РФ

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация несёт ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение всех работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества МКД. Важнейшим ориентиром в делах данной категории является Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29 июня 2021 г. № 56-КГ21-7-К9 — правовая позиция, которая продолжает активно применяться судами по сей день.

Трое жителей МКД — Набиев Х.Г., Гринько Н.Н. и Жолобова А.В. — на протяжении нескольких лет безрезультатно добивались от управляющей компании надлежащего содержания дома: уборки подъездов, придомовой территории, регулярного вывоза мусора. Претензии направлялись в городскую администрацию, ГЖИ, прокуратуру г. Фокино и Приморского края. Жильцы составили акты о ненадлежащем содержании общедомового имущества с фототаблицами, подписанными соседями. Мировой судья и апелляция взыскали с УК денежные средства и штраф по Закону о защите прав потребителей.

Девятый кассационный суд общей юрисдикции отменил решение в части штрафа, сославшись на отсутствие обязательной досудебной претензии. Верховный Суд РФ это исправил: он восстановил штраф и прямо указал, что ЖК РФ и Закон о защите прав потребителей не предусматривают обязательного досудебного порядка урегулирования подобных споров.

Из данного дела вытекает несколько принципиальных правовых позиций. Во-первых, акты о ненадлежащем содержании общедомового имущества, составленные и подписанными жильцами с фотоматериалами, являются полноценным доказательством в суде. Во-вторых, для взыскания штрафа с управляющей организации — исполнителя жилищных услуг — предъявление досудебной претензии не является обязательным. В-третьих, обращения жильцов в надзорные органы (ГЖИ, прокуратуру), которые не привели к реальному устранению нарушений, могут свидетельствовать о систематическом бездействии УК и усиливать позицию истцов.

#### ■ **Передача технической документации: презумпция её наличия**

Согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация при прекращении договора управления обязана передать всю документацию на МКД вновь выбранной организации или ТСЖ в течение трёх рабочих дней. На практике прежние УК нередко уклоняются от этой обязанности, ссылаясь на утрату или отсутствие документов.

Экономическая коллегия ВС РФ (сноска - Определение ВС РФ от 02 (03) июля 2021 г. № 303-ЭС21-5287 по делу № А04-2984/2020), рассматривая спор о передаче технической документации на МКД, закрепила ключевую позицию: при рассмотрении подобных дел судам необходимо исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, всей предусмотренной действующим за-

конодательством документации. Отсутствие или утрата документации не является основанием для прекращения обязанности по её передаче: в таком случае документация подлежит восстановлению за счёт обязанного лица.

Вместе с тем данная позиция имеет важное ограничение, также зафиксированное ВС РФ: обязанность по восстановлению документов возникает лишь при условии, что эти документы когда-то передавались прежней УК и были ею впоследствии утрачены. Если документация никогда не передавалась прежней организации (например, при первичном управлении новостройкой без надлежащей передачи документов от застройщика), суды не вправе возлагать на неё обязанность по восстановлению. Эта позиция подтверждена в Определении ВС РФ от 10 июля 2019 г. № 303-ЭС19-9889 и в Определении от 3 июня 2024 г. № 305-ЭС24-7256.

## **Ответственность УК при заливе квартиры и разграничение с ФКР**

Судебная практика за последние два года по делам о заливах квартир подтверждает: при установлении вины управляющей организации вследствие ненадлежащего содержания общедомового имущества действует принцип упрощённого бремени доказывания для потерпевших. Достаточно установить сам факт залива и доказать, что он стал следствием ненадлежащего состояния общедомовых конструкций или коммуникаций.

Одновременно суды чётко разграничивают ответственность управляющей организации и Фонда капитального ремонта. Как следует из материалов, на основе практики Московского городского суда, если залив квартиры произошёл в результате ненадлежаще выполненных работ по капитальному ремонту МКД в период действия гарантийного срока, суд отклоняет иск к управляющей организации и взыскивает ущерб с Фонда капитально-

го ремонта. Управляющая компания в таких случаях не является надлежащим ответчиком. Эта логика последовательно применяется в последние годы при рассмотрении аналогичных дел.

Определением Верховного Суда РФ от 6 июня 2024 г. № 310-ЭС24-9427 был разрешён спор между управляющей компанией и водоканалом о зоне ответственности канализационных колодцев. ВС РФ поддержал позицию о том, что границы ответственности между УК и ресурсоснабжающей организацией определяются исключительно заключённым договором, а при наличии чёткого договорного разграничения колодцы могут находиться в зоне ответственности РСО, а не УК.

## **Роль Государственной жилищной инспекции: судебные ограничения полномочий**

В последние суды неоднократно уточняли пределы полномочий ГЖИ в отношении решений общих собраний собственников (ОСС). В деле по жалобе Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края ВС РФ передал дело на рассмотрение Экономической коллегии, что само по себе сигнализировало о значимости спора. Предметом спора была ситуация, когда ГЖИ на основании заявления десяти собственников самостоятельно внесла изменения в реестр лицензий, фактически отменив выбор новой УК, поддержанный кворумом в 67,6% голосов. Арбитражные суды двух инстанций признали такие действия незаконными: по их оценке, ГЖИ вправе вносить изменения в реестр лицензий на основании поданных документов, но не вправе самостоятельно оценивать законность решений ОСС в административном порядке.

Принципиально иная ситуация зафиксирована в Обзоре судебной практики ВС РФ № 1 за 2025 год (утв. Президиумом ВС РФ 25 апреля 2025 г.).

В разделе «Споры, связанные с управлением многоквартирными домами» ВС РФ рассматривал дело, касающееся внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ при назначении органом местного самоуправления временной управляющей организации. Суд подтвердил возможность таких изменений и без заявления самого лицензиата. Данная позиция имеет существенное значение при рассмотрении административных дел об оспаривании действий ГЖИ.

## **Ответственность ТСЖ: особенности правового статуса**

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как некоммерческая корпоративная организация (ст. 135 ЖК РФ) несёт все обязанности надлежащего управляющего МКД, несмотря на то что является формой самоорганизации собственников. Право обжаловать решения органов управления ТСЖ в судебном порядке принадлежит как членам товарищества, так и иным собственникам помещений в доме, которые членами ТСЖ не являются (ст. 143.1 ЖК РФ). Шестимесячный срок на обжалование исчисляется с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о принятом решении.

В последние два года в судебной практике зафиксированы случаи, когда ТСЖ назначало председателю вознаграждение, не входившее в утверждённый тариф за содержание мест общего пользования. Кассационный суд в одном из таких дел встал на сторону жителя, не согласившегося с таким решением, и направил дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию — указав, что решение ОСС должно было прямо предусматривать дополнительные расходы.

### ■ **ЖСК, созданные до 2012 года: ликвидация из-за несоответствия уставов**

Определение Второго КСОЮ по делу № 88а-11454/2024. Государственная жилищная инспекция города Москвы обратилась с иском к жилищно-строительному кооперативу «Старт-Беловежский», потребовав привести устав в соответствие с действующим законодательством, а затем — ликвидировать кооператив. ЖСК существовал с 1970-х годов, когда все паи были выплачены. После внесения изменений в устав он всё равно не соответствовал требованиям ЖК РФ, поскольку ЖСК с выплаченными паями должны реорганизовываться в ТСЖ. Суды трёх инстанций поддержали позицию ГЖИ. Вывод: старым ЖСК с выплаченными паями необходимо реорганизовываться в ТСЖ, не дожидаясь принудительного судебного решения.

### ■ **ТСЖ как истец: взыскание долгов с зарегистрированных, но не являющихся собственниками**

Кассационная жалоба 5-КФ24-1097-К2. ТСЖ обратилось в суд с иском о взыскании долга за содержание МОП, коммунальные услуги и капитальный ремонт, требуя солидарной ответственности всех пяти зарегистрированных в квартире жильцов. Суд удовлетворил иск лишь частично: солидарная ответственность зарегистрированных лиц, не являющихся собственниками, распространяется на долги за МОП и коммунальные услуги, но не на взносы за капитальный ремонт — последние являются обязанностью исключительно собственника помещения.

## **Ответственность органов местного самоуправления**

Органы местного самоуправления в жилищных правоотношениях выступают в двух принципиально разных ролях: как регуляторы и надзорные

субъекты (организующие конкурсы по выбору УК, участвующие в работе лицензионных комиссий) и как полноценные собственники муниципального жилищного фонда. В последнем качестве администрации несут ответственность наравне с иными собственниками помещений в МКД. Неисполнение нанимателями обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги не освобождает ОМСУ как собственника от соответствующей обязанности и не является препятствием для взыскания задолженности управляющей компанией.

### ■ **Право муниципальной собственности на помещения в МКД: граница с общедомовым имуществом**

Определение СКЭС ВС РФ от 3 декабря 2024 г. № 306-ЭС24-7025. ОМСУ в 2010 году зарегистрировал право собственности на обособленное помещение в МКД — с отдельным входом с улицы, отделённое от подвала. Много лет спустя совместное обследование с управляющей компанией выявило в помещении общедомовые коммуникации (системы ХВС, теплоснабжения, водоотведения). На этом основании ОМСУ обратился в Росреестр с заявлением о прекращении записи о праве муниципальной собственности, ссылаясь на то, что помещение фактически является общедомовым имуществом. Верховный Суд указал: Росреестр не вправе самостоятельно «погашать» запись о праве муниципальной собственности по такому заявлению — вопрос о правовом режиме помещения должен быть разрешён в судебном порядке.

### ■ **Назначение временной управляющей организации**

В Обзоре судебной практики ВС РФ № 1 за 2025 г. (утв. 25 апреля 2025 г.) в разделе «Споры, связанные с управлением многоквартирными домами» рассмотрен вопрос о правомерности внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ при назначении органом местного самоуправления

временной управляющей организации — без заявления самого лицензиата. Суд подтвердил: в такой ситуации изменения в реестр лицензий могут вноситься без обращения УК. Данная позиция важна для понимания механизма замены управляющей организации в экстренных случаях, предусмотренного ст. 197 ЖК РФ.

## Ответственность жильцов: самовольные нарушения и долги

### ■ Самовольное использование общедомового имущества: ворота и заборы

Дело № 88-11571/2024. Несколько собственников МКД за свой счёт установили на придомовой территории металлические ворота с системой контроля доступа и потребовали включить их в состав общего имущества, передав на обслуживание управляющей компании. УК отказала. Обратившийся в суд собственник в первой инстанции потерпел поражение. Обратившийся в суд собственник потерпел поражение как в первой, так и в апелляционной инстанциях.

Кассационный суд также не поддержал собственника, однако указал, что обжалуемые судебные акты не препятствуют собственникам помещений МКД, с соблюдением установленного законом порядка, дополнить состав общедомового имущества, приняв решение о том, кто будет осуществлять управление им, и за какую плату, с учетом мнения соответствующего лица. Собственники могут принять решение о передаче спорного общего имущества на обслуживание УК, в том числе путем заключения дополнительного соглашения к договору с УК, при определении порядка и размера внесения платы за обслуживание данного имущества, а также с учетом предложений самой УК

В другом деле указано, что ТСЖ установило на въезде на придомовую территорию ограждение с замком. Районный суд не усмотрел нарушений — ключи жильцам были выданы. Апелляционный и кассационный суды с этим не согласились и встали на сторону истцов: каждый собственник имеет безусловное право на беспрепятственный доступ к общедомовому имуществу; решения ОСС об установке ограждения с надлежащим кворумом принято не было; а наделение председателя единоличным правом производить «необходимые работы» признано ничтожным именно из-за отсутствия кворума.

#### ■ **Взыскание задолженности: солидарная ответственность и ответственность нанимателей**

Задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг остаётся одной из самых массовых категорий жилищных споров. Правовые позиции ВС РФ, зафиксированные в Обзоре № 1 за 2024 г. (утв. 29 мая 2024 г.), устанавливают: если один из собственников жилого помещения, находящегося в общей собственности без определения долей, оплатил единый платёжный документ, эта обязанность считается исполненной всеми собственниками солидарно в равных долях — если иное не установлено их соглашением.

Отдельный вопрос — взыскание задолженности с нанимателей муниципального жилья. Комментарий к ЖК РФ, подготовленный в 2024 году, фиксирует устойчивую позицию судов: неисполнение нанимателями обязанности по внесению платы не освобождает ОМСУ как собственника от этой обязанности. Управляющая компания вправе взыскивать задолженность именно с собственника (ОМСУ), который в свою очередь вправе в регрессном порядке обращаться к нанимателям.

## ■ Ответственность жителей за несогласованное вмешательство в инженерные системы

Дело о стояке холодной воды (дело № А41-88564/23). В доме прорвало стояк холодной воды, квартиру затопило. Страховая компания, выплатившая страховое возмещение собственнику, обратилась с регрессным иском к управляющей компании. Однако в суде выяснилось: в качестве ответчика была привлечена новая управляющая компания, которая в момент аварии не управляла данным домом. Суды отказали страховой компании — ненадлежащий ответчик не несёт ответственности за действия или бездействие предыдущей УК в период, предшествующий заключению договора управления.

## Нецелевое расходование средств по капитальному ремонту

Отдельную значимую категорию составляют дела о нецелевом использовании средств фонда капитального ремонта. В последние годы суды зафиксировали ряд принципиальных разграничений между капитальным и текущим ремонтом: например, в деле № А44-7431/2023. У МКД имелся спецсчёт для капитального ремонта. В 2020 году на ОСС собственники решили отремонтировать лестницы и лестничные площадки, направив на это деньги со спецсчёта. ГЖИ провела внеплановую проверку и выдала УК предписание о возврате средств на спецсчёт, указав, что в данном регионе ремонт лестниц не относится к работам по капитальному ремонту. УК оспорила предписание. Суд подтвердил факт нецелевого использования средств, однако признал незаконным конкретный способ возврата, предписанный ГЖИ («путём начисления собственникам»), поскольку определение порядка начислений не входит в полномочия жилищной инспекции и противоречит ЖК РФ в части установления размера платы.

Это дело иллюстрирует типичную дилемму: нарушение установлено, но способ его устранения, предписанный надзорным органом, сам может оказаться незаконным. Для судов это означает необходимость оценивать не только факт нарушения, но и пределы компетенции ГЖИ при вынесении предписаний.

## Судебные дела по теме недобросовестного управления МКД (2025–2026 гг.)

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Нижегородская обл., г. Городец	Бывший руководитель УК «Жилсервис-3» признан виновным в мошенничестве и отмывании денег. С июля 2013 по март 2018 г. присваивал платежи жителей г. Заволжье за ЖКУ и содержание общего имущества МКД. Сумма ущерба 40 млн руб.	Директор УК	Ст. 159, 174.1 УК РФ	Обвинительный приговор — 5 лет лишения свободы (колония общего режима)	Декабрь 2025
Самарская обл., г.Тольятти	Экс-директор ООО «Стандарт ЖКХ» Юрий Чуев осуждён. УК обслуживала 15 МКД. Со счетов компании на «обнальные фирмы» перечислено 3,5 млн руб. за несуществующие работы; создана компания-«клон» с долгом 10 млн руб. перед «Т Плюс».	Директор УК	Ст. 160 ч.4 УК РФ (присвоение/ растрата в особо круп-	Обвинительный приговор — 2 года лишения свободы (колония общего режима), взят под стражу в зале суда	Сентябрь 2025

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Самарская обл., Ставропольский р-н (пос. Подстёпки)	Экс-директор ООО «Конкорд» / УК ЖК «Солнечный». С 2020 по 2023 г. жители платили за ЖКУ, однако деньги в адрес РСО не перечислялись. Общий ущерб — более 17 млн руб. Имущество осуждённого (8 млн руб.) арестовано до полного погашения долга.	Директор УК	Ст. 165 п. «б» ч. 2 УК РФ	Обвинительный приговор — 2 года лишения свободы (колония-поселение); иски РСО удовлетворены в полном объёме	Февраль 2026
Свердловская обл., г. Первоуральск	Фактический руководитель УК Сабирова (ранее судимая за мошенничество в сфере ЖКХ) похитила более 18,1 млн руб. со счетов организации за период с октября 2017 по декабрь 2023 г. Суд учёл рецидив преступлений.	Фактический руководитель УК	Статьи о хищении	Обвинительный приговор — 4,5 года лишения свободы (колония общего режима)	Декабрь 2025

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Санкт-Петербург	<p>Генеральный директор УК Кировского района Дмитрий Захаров организовал схему систематического получения взяток — 9,5 млн руб. от предпринимателя за приоритет в контрактах. Бухгалтер удерживала 1,9 млн руб., остальное передавала директору.</p>	<p>Директор УК, главный бухгалтер</p>	<p>Ст. 290 УК РФ (взятка)</p>	<p>Директор: 4 г. 6 мес. колония строгого режима, штраф 19 млн руб., запрет работы в ЖКХ 5 лет; Бухгалтер: 4 г. 6 мес., штраф 27,8 млн руб.</p>	<p>Октябрь 2025</p>
г. Пенза	<p>Директор ООО «Без проблем» помещён под домашний арест после того, как 3 марта 2026 г. с крыши обслуживаемого МКД упала глыба льда на подростка (тяжкий вред здоровью). Выявлено, что лицензия УК истекла в 2025 г., а ОМСУ не принял мер по отбору новой УК. Прокурор внёс представление начальнику УЖКХ.</p>	<p>Директор УК</p>	<p>П. «в» ч. 2 ст. 238 УК РФ (услуги, не отвечающие требованиям безопасности, тяжкий вред)</p>	<p>Домашний арест; расследование продолжается (по состоянию на март 2026 г.)</p>	<p>Март 2026</p>

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
г. Воронеж	Директор УК Остапенко: ранее уже осуждён дважды — за гибель женщины вследствие падения с балкона (перила не выдержали) - штраф 400 тыс. руб. по ст. 236 УК РФ и за имущественный ущерб. Суд апелляционной инстанции оставил третий приговор без изменений (неисполнение обязанностей по содержанию МКД несмотря на предупреждения и административные взыскания).	Директор УК (серийный нарушитель)	Ст. 238 УК РФ (неоднократно)	Приговор оставлен без изменений апелляционной инстанцией.  1 год условно	Февраль 2026
Архангельская обл., МО «Североонежское»	Приговор экс-главе МО за злоупотребление должностными полномочиями: в 2020–2021 гг. заключил 4 контракта на благоустройство с аффилированным предпринимателем на 1,9 млн руб. по завышенным ценам. Вину не признал.	Глава органа МСУ	Ч. 2 ст. 285 УК РФ (злоупотребление должностными полномочиями ОМСУ)	3 года условно с испытательным сроком 3 года; запрет на госслужбу 2 года. Приговор вступил в силу после апелляции.	Декабрь 2025 (вступил в силу март 2026)

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Тульская обл., г. Новомосковск	Прокуратура выявила ненадлежащее содержание муниципальных квартир на Донском проезде, ул. Мира, Стадионной и Свердлова. Подано 4 административных иска. Должностное лицо администрации оштрафовано.	Администрация МО	Ст. 7.22 КоАП РФ	4 иска удовлетворены; штраф 40 000 руб. на должностное лицо	2025–2026
Курская обл., г. Дмитриев	Суд обязал администрацию Дмитриева провести конкурс по выбору УК для МКД, оставшихся без управления. Суд указал, что отсутствие управления создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.	Администрация МО	Ст. 161, 163 ЖК РФ (бездействие ОМСУ)	Иск прокуратуры удовлетворён; администрация обязана провести конкурс	Июнь 2025
Тверская обл.	Прокуратура обратилась в суд в связи с тем, что конкурсы по выбору УК для двух МКД признавались несостоявшимися; дома длительное время оставались без управления и испытывали трудности при подготовке к отопительному сезону.	Администрация МО	Ст. 161, 163 ЖК РФ	Иск прокуратуры удовлетворён; бездействие администрации признано незаконным, обязана определить временную УК	Февраль 2026

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Омская обл., Седельниковский р-н	В 7 МКД более 3 лет не выбран способ управления; ОМСУ в нарушение закона не инициировал конкурс. Глава района получил представление прокурора, не исполнил его.	Администрация МО	Ст. 161 ЖК РФ	Иск прокуратуры удовлетворён; администрация обязана определить УК	Февраль 2026
Тульская обл., Узловский р-н	Прокуратура выявила отсутствие договоров на обслуживание и ремонт газовых приборов в нескольких МКД; конкурс по отбору УК не проводился. Суд признал администрацию виновной в ненадлежащем исполнении обязанностей по безопасной эксплуатации газового хозяйства.	Администрация МО	ЖК РФ; нормы газовой безопасности	Иск прокуратуры удовлетворён; администрация обязана выбрать УК	Июнь 2025
г. Тверь	Директор ООО СК «Эко-Строй» осуждён: с крыши обслуживаемого им МКД наледь упала на жительницу Ольгу Миронову — та стала обездвиженной. Суд вынес приговор после 2-летнего разбирательства.	Директор УК	Ч. 1 ст. 238 УК РФ	1,5 года ограничения свободы	2025

ГЕОГРАФИЯ	ОПИСАНИЕ ДЕЛА	СУБЪЕКТ	СТАТЬЯ	СТАТУС	ПЕРИОД
Алтайский край, г. Барнаул	Директор УК осуждён за то, что не организовал своевременную очистку кровли: в результате схода снега и наледи с крыши МКД серьёзные травмы получила проходившая по тротуару девочка.	Директор УК	Ст. 238 УК РФ	1,5 года ограничения свободы	2025
г. Тверь	63-летняя тверитянка пожаловалась на ненадлежащее содержание МКД № 70 по ул. Двор Пролетарки: разрушения межэтажных площадок, отсутствие штукатурки, нарушение остекления. Прокуратура подала иск к ООО УК «Забота-Т».	УК «Забота-Т»	Ст. 161 ЖК РФ; ПП № 354	Иск прокуратуры удовлетворён; УК обязана устранить нарушения (контроль прокуратуры)	Февраль 2026

# ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ



## Суд Индии: плата за услуги должна быть привязана к квадратным метрам

В августе 2025 года Высокий суд Бомбея вынес постановление по делу «Сачин Малпани и другие против Нилам Патил и другие» (*Sachin Malpani & Ors. Vs. Nilam Patil & Ors.*). Суд пояснил, что когда речь идет о такой организационно-правовой форме, как жилищное кооперативное общество (*co-operative housing society*)<sup>4</sup>, стоимость услуг находится в прямой зависимости от доли в жилой площади и, соответственно, пропорциональна площади жилого помещения, находящегося в собственности, что от-

<sup>4</sup> В Индии существует две организационно-правовые формы в сфере недвижимости: жилищное кооперативное общество и товарищество собственников квартир (обычно называемое кондоминиумом). Это две модели, которые значительно различаются по структуре, управлению, юридическим правам и в рамках которых люди объединяются для управления зданием и общими зонами.

вечает положениям закона штата Махараштра, регулирующего владение и управление квартирами в многоэтажных зданиях (далее — Закон). Постановление имеет принципиальное значение для отрасли не только отдельно взятого штата, но во многом предопределяет дальнейшую судебную практику страны.

## Суть дела

В центре спора оказался жилой комплекс Трэжа Парк / *Treasure Park* в городе Пуна, насчитывающий 356 квартир. В июле 2011 года был составлен и зарегистрирован акт о признании права собственности на недвижимость, в соответствии с положениями Закона.

На общем собрании было принято решение, предусматривавшее, что плата за обслуживание должна быть одинаковой для всех владельцев жилых помещений, независимо от площади помещений или доли в собственности, тогда как сумма взноса в так называемый амортизационный страховой фонд — зависеть от доли собственности или площади недвижимости.

Это обычная для Индии ситуация, и такой подход был поддержан ранее в том числе тем же Высоким судом Бомбея в деле «Жилищное кооперативное общество «Венера» против доктора Дж. Й. Детвани» (*Venus Cooperative Housing Society Vs. Dr. JY Detwani*).

В связи с принятым решением некоторые владельцы недвижимости обратились к заместителю регистратора кооперативных обществ, заявив о нарушении статьи 10 Закона. Заместитель регистратора в июле 2021 года распорядился, что плата за обслуживание комплекса должна быть установлена пропорционально неделимой доле собственников недвижимости в соответствии со статьей 10 Закона.

Решение заместителя регистратора было оспорено в уполномоченном суде города Пуна, но жалоба была отклонена, и дело дошло до Высокого суда Бомбея.

## Юридическое обоснование

Правовая позиция Высокого суда основывалась на толковании норм закона и отсылке к учредительным документам жилого комплекса.

- **Полномочия заместителя регистратора.** Основной аргумент заявителей заключался в том, что заместитель регистратора кооперативных обществ не обладал полномочиями для вынесения соответствующего распоряжения. Утверждалось, что, согласно разделу 16А Закона, только регистратор мог рассмотреть спор.

Однако суд отклонил этот аргумент. Он сослался на правительственные уведомления от 2012 и 2021 годов, в соответствии с которыми на основании Закона о кооперативных обществах Махараштры 1960 года полномочия регистратора делегировались заместителю регистратора.

- **Толкование положения касательно платы за обслуживание в соответствии со статьей 10 Закона.** Заявители утверждали, что, поскольку объекты общего пользования — например, тренажерный зал, бассейн, рекреационная зона — используются всеми жильцами в равной степени, плата за их обслуживание должна взиматься в равной степени. Однако суд счел этот довод прямым нарушением статьи 10 Закона. Эта статья недвусмысленно гласит, что общие расходы должны взиматься с владельцев недвижимости «в соответствии

с процентом неделимой доли в общих зонах и объектах». Суд постановил, что это положение закона является обязательным и не может быть отменено решением управляющего органа многоквартирного дома или в силу сложившейся юридически неверной практики.



## Правовые особенности управления брендовой недвижимостью — опыт ОАЭ

Брендовые резиденции находятся в тренде развития рынка недвижимости Объединенных Арабских Эмиратов (ОАЭ). Владельцам жилья предлагаются не просто высокие стандарты и услуги, но также гарантии от всемирно признанных брендов. При этом наблюдается тенденция к определенной «демократизации» данного сектора, которая постепенно распространяется и на жилые сооружения более низкого ценового сегмента.

Тем не менее, в данной ситуации наблюдаются определенные перекосы. Так, застройщики и представители брендов зачастую уделяют значительное внимание дизайну, маркетингу и продвижению продаж, тогда как вопросам управления недвижимостью не всегда придается должное значение, что может приводить к серьезным юридическим и операционным

проблемам, особенно ввиду того, что нормативно-правовая база в сфере недвижимости не только устанавливает жесткие требования, но и различается в каждом эмирате ОАЭ.

## Требования к управлению недвижимостью

Брендовые жилые комплексы в ОАЭ обычно относятся к категории объектов недвижимости, находящихся в совместной собственности. При этом типовые структуры управления и эксплуатации, разработанные операторами брендов или используемые ими на международном уровне, могут вызывать сложности в реализации — ввиду определенных установок местного законодательства, особенно в сфере регулирования деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) и требований к плате за обслуживание.

Нормативно-правовая база ОАЭ, которая, как уже указывалось выше, варьируется в разных эмиратах, устанавливает строгие требования к управлению объектами недвижимости, находящимися в совместной собственности, зачастую ограничивая возможности оператора бренда по самостоятельному контролю над управлением недвижимостью. Несмотря на то, что операторы обладают относительной свободой в плане повседневного управления, их способность эксплуатировать совместно принадлежащую недвижимость требует тщательного рассмотрения.

Так, например, в Дубае закон не предусматривает учреждения ассоциаций домовладельцев. Соответственно, отсутствует орган, представляющий или контролирующий действия собственников жилья, с которыми поставщики услуг могли бы заключить соответствующие договоры.

Необходимый для осуществления таких целей механизм представлен Агентством по регулированию рынка недвижимости (ARPH), которое

требует назначения лицензированных управляющих компаний, действующих от имени коллективных собственников в вопросах обслуживания и управления соответствующей недвижимостью под руководством и надзором АРРН.

Существуют также ограничения на срок действия договоров оказания услуг - что несет определенные риски с точки зрения долгосрочной способности оператора бренда сохранять свои позиции. Особенно подобные ограничения могут представлять проблему для операторов международных брендов, поскольку их типовые структуры управления, обычно задействованные на международном уровне, могут не иметь юридической силы в соответствии с законодательством ОАЭ. Аналогичные ограничения действуют и в других эмиратах.

## Цели и планы операторов брендов

Основные задачи операторов брендов, как правило, включают:

- **Обеспечение исключительного контроля за управлением объектами недвижимости**

Стремясь сохранить контроль над новым проектом на весь период его существования, операторы рекламируют стандарты бренда и высокий уровень обслуживания, предполагающий найм лицензированных управляющих, закупку качественного оборудования и др.

- **Заключение долгосрочных договоров управления**

Для обеспечения непрерывного характера своей деятельности операторы предпочитают долгосрочные договоры управления недвижимостью.

Тем не менее, в ОАЭ такие договоры подлежат правовым ограничениям - что может создавать проблемы, особенно для новых участников рынка.

### ■ **Обеспечение контроля за платой за обслуживание и бюджетом**

Операторы стремятся устанавливать и контролировать плату за обслуживание, объясняя это целями обеспечения достаточных средств для поддержания на объектах недвижимости порядка, отвечающего стандартам бренда. Особенно актуальны такие действия для брендов, ориентированных на сегмент люкс или верхний сегмент люкс.

### ■ **Обеспечение интеграции с гостиничным бизнесом**

В тех случаях, когда брендированные жилищные объекты являются частью многофункциональных комплексов, включающих оказание гостиничных услуг, операторы брендов стремятся к бесшовной интеграции между гостиничными и жилыми услугами для обеспечения единообразного обслуживания. Тем не менее, здесь необходимо учитывать положения местного законодательства, которые определяют различные правила управления для владельцев частных отелей и коллективных владельцев брендированных жилых комплексов.

## **Ограничения на долгосрочные договоры управления недвижимостью**

Как уже отмечалось выше, операторы брендов предпочитают заключать долгосрочные соглашения. Однако, в соответствии с законодательством ряда эмиратов, такие соглашения ограничены сроком от одного до трех лет, за исключением случаев получения специальных исключений от уполномоченных органов.

Любые соглашения, превышающие эти сроки, подлежат пересмотру и продлеваются в соответствии с положениями местного законодательства. Несоответствие правовой структуры соглашений таким юридическим ограничениям может не только привести к обвинениям в нарушении закона, но и к переходу контроля за объектами жилой недвижимости к регулирующим органам ОАЭ.

Большинство операторов брендов предпочитают самостоятельно и напрямую предоставлять услуги по обслуживанию объектов жилой недвижимости. Тем не менее, требования регулирующих органов ОАЭ в сфере лицензирования включают необходимость получения операторами различных разрешений и лицензий для непосредственного предоставления тех или иных услуг, которых многие операторы не имеют.

Соответственно, таким операторам брендов приходится прибегать к делегированию оказания услуг или передаче надзорных прав местным лицензированным управляющим компаниям - что может нести риск размытия порядка предоставления услуг.

## **Различия положений законодательства по установлению оплаты услуг в отдельных эмиратах**

Еще одним важным аспектом организации управления недвижимостью в брендированных объектах жилой собственности является утверждение размеров платы за обслуживание регулируемыми органами, суммы которой существенно варьируются по всей территории ОАЭ.

- **Дубай.** Размеры платы за обслуживание объектов жилой недвижимости утверждаются АРРН, которое оценивает обоснованность соответствующих платежей и гарантирует, что они будут отвечать рыночному уровню.

- **Абу-Даби.** Размеры платы за услуги по обслуживанию недвижимости утверждаются Департаментом муниципалитетов и транспорта (ДМТ), который также осуществляет надзорные функции — в целях обеспечения обоснованности и соразмерности взимаемых сборов предоставляемым услугам.
- **Рас-эль-Хайма.** Информация о размерах платы за обслуживание предоставляется Управлению по регулированию рынка недвижимости Рас-эль-Хаймы (УРРН) и подлежит окончательному утверждению общим собранием собственников соответствующей недвижимости.

Таким образом, закон обеспечивает соблюдение операторами брендов установленных правил – в целях гармонизацию отношений между ними и владельцами объектов жилой недвижимости.

При этом отсутствие необходимых разрешений в отношении установления размеров платы за услуги может приводить у операторов в любом из эмиратов ОАЭ к нехватке средств для должного оказания услуг. Что, в свою очередь, вынудит регулирующие органы к применению установленных законом санкций.

В подобных случаях оператор бренда имеет право со своей стороны расторгнуть соглашения об управлении тем или иным объектов жилой недвижимости. Однако, это повлечет за собой прекращение контроля бренда над соответствующим проектом.



**«ВЕСТНИК ФЕМИДЫ»**

Тираж 2 460 экземпляров

**Главный редактор:**  
АРКАДИЙ СМОЛИН

**Редколлегия:**  
ИРИНА НОВИКОВА  
НАДЕЖДА ТКАЧ  
ДМИТРИЙ ЩИТОВ  
ВЛАДИМИР ЯДУТА

Адрес для замечаний и предложений:  
[a.smolin@rapsinews.ru](mailto:a.smolin@rapsinews.ru)