



Научно-исследовательский журнал «International Law Journal»
<https://ilj-journal.ru>
2025, Том 8, № 7 / 2025, Vol. 8, Iss. 7 <https://ilj-journal.ru/archives/category/publications>
Научная статья / Original article
Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)
УДК 347.191.1

Товарищество собственников жилья как один из способов управления многоквартирными домами

¹ Ворошилов И.И.,
¹ Саратовская государственная юридическая академия

Аннотация: автором статьи проводится сравнительно-правовой анализ одного из закрепленных жилищным законодательством способов управления многоквартирным домом – товарищества собственников жилья. Указанный анализ проводится путем изучения правовых норм жилищного и гражданского законодательства, регулирующих порядок создания и функционирования товарищества собственников жилья, с целью определения наиболее значимых свойств рассматриваемого способа управления многоквартирными домами. Кроме того, в ходе анализа проводится сравнение товарищества собственников жилья с иными видами управления многоквартирными домами, предусмотренными жилищным законодательством Российской Федерации. Результаты проведенного анализа позволяют автору выделить как положительные свойства данного вида управления многоквартирными домами, которые делают его одним из наиболее эффективных, так и негативные свойства, значительно снижающие качество управления и, как следствие, отрицательно влияющие на жизнь собственников помещений в многоквартирном доме. Автором предлагаются возможные способы преодоления негативных факторов функционирования товарищества собственников жилья с целью повышения эффективности данного вида управления многоквартирными домами. Актуальность статьи обусловлена имеющимися системными и глобальными проблемами в сфере жилищно-коммунального хозяйства, повышающими социальную напряженность среди населения, и направлена на поиски вариантов их решения.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, способы управления многоквартирным домом, управляющая организация многоквартирным домом, непосредственное управление многоквартирным домом, жилищно-коммунальное хозяйство, многоквартирный дом

Для цитирования: Ворошилов И.И. Товарищество собственников жилья как один из способов управления многоквартирными домами // International Law Journal. 2025. Том 8. № 7. С. 43 – 48.

Поступила в редакцию: 12 июля 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 15 сентября 2025 г.; Принята к публикации: 5 ноября 2025 г.

Homeowners' association as one of the ways to manage apartment buildings

¹ Voroshilov I.I.,
¹ Saratov State Academy of Law

Abstract: the author of the article conducts a comparative legal analysis of one of the methods provided for by housing legislation for managing an apartment building - a homeowners' association. This analysis is carried out by studying the legal norms of housing and civil legislation governing the establishment and functioning of homeowners' associations, in order to determine the most significant properties of the considered method of managing apartment buildings. In addition, the analysis compares homeowners' associations with other types of management of apartment buildings provided for by the housing legislation of the Russian Federation. The results of the analysis allow the author to identify both the positive properties of this type of management of apartment buildings,

which make it one of the most effective, and the negative properties that significantly reduce the quality of management and, as a result, negatively affect the lives of owners of premises in an apartment building. The author suggests possible ways to overcome the negative factors of the functioning of homeowners' associations in order to increase the efficiency of this type of management of apartment buildings. The relevance of the article is due to the existing systemic and global problems in the field of housing and communal services, which increase social tension in society, and is aimed at finding solutions to them.

Keywords: homeowners' association, methods of managing an apartment building, managing organization of an apartment building, direct management of an apartment building, housing and communal services, apartment building

For citation: Voroshilov I.I. Homeowners' association as one of the ways to manage apartment buildings. International Law Journal. 2025. 8 (7). P. 43 – 48.

The article was submitted: July 12, 2025; Approved after reviewing: September 15, 2025; Accepted for publication: November 5, 2025.

Введение

Каждый житель Российской Федерации ежедневно сталкивается со сферой жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ). И не всегда указанный опыт можно называть положительным. Ситуацию усложняет то, что недостатки в данной сфере, в случае их наличия, являются вполне осозаемыми. Трудно скрыть от жителей дома такие неприятные факты как протечка кровли многоквартирного дома, неубранные территории, относящиеся к общедомовому имуществу, отключение или наличие перерывов в подаче коммунальных ресурсов.

Об актуальности проблем в сфере ЖКХ свидетельствует анализ статистики обращений, поступающих в органы прокуратуры Российской Федерации, согласно которому обращения, связанные с нарушением жилищного законодательства, а также законодательства в сфере ЖКХ, относятся к одним из наиболее распространенных [5, с. 124].

Согласно социологическим опросам к одним из наиболее волнующим россиян проблемам в сфере ЖКЗ относятся: низкая степень качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, отсутствие прозрачности в системе начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, низкое качество управленческой деятельности многоквартирными домами [3, с. 61].

По мнению ряда исследователей одной из наиболее важных для граждан проблем в сфере ЖКХ является вопрос управления многоквартирными домами [10].

Вышеуказанные статистические и научные данные свидетельствуют об актуальности и необходимости исследования вопросов, связанных с качеством управления многоквартирными домами, поскольку проблемы в указанной сфере волнуют граждан и напрямую затрагивают их права.

Материалы и методы исследований

Методологию научного исследования составили как общенаучные методы (диалектический, формально-логический (анализ, синтез, индукция, дедукция и др.), так и частнонаучные методы исследования: метод догматического анализа (толкование правовых норм и юридических конструкций), структурно-функциональный и сравнительно-правовой методы.

К материалам научного исследования относятся: нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок создания и функционирования товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), в первую очередь, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также научные труды отечественных ученых-юристов, посвященные исследованию проблемных вопросов в сфере правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – МКД), государственного управления в сфере ЖКХ, а также в сфере правовых основ и отличительных особенностей ТСЖ.

Результаты и обсуждения

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ определен перечень способов управления многоквартирными домами, которые обязаны выбрать собственники помещений в многоквартирном доме:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией [4].

Учитывая тот факт, что вышеуказанный перечень является ограниченным, возникает закономерный вопрос, какой из способов управления многоквартирными домами является наиболее оптимальным для обеспечения прав и свобод, а также удовлетворения интересов собственников помещений в многоквартирным доме?

По мнению некоторых ученых-юристов, а также государственных и общественных деятелей, товарищество собственников жилья является наиболее эффективным способом управления жилищным фондом, с помощью которого возможно содержать качество жилищного фонда на высоком уровне [6, с. 34].

В связи с чем, предлагаем провести правовой анализ основных положений гражданского и жилищного законодательства, регулирующих порядок создания и функционирования ТСЖ, чтобы определить какие именно особенности правового регулирования делают данный способ управления эффективным.

В соответствии со статьей 291 ГК РФ, ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья, основной целью создания ТСЖ является управление общим имуществом в многоквартирном доме (нескольких жилых домах) и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами [2].

Некоммерческая форма деятельности юридического лица является одной из основных особенностей ТСЖ, которая наиболее выгодно отличает его от иных способов управления многоквартирными домами, в первую очередь, от управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В отличие от ТСЖ, деятельность управляющей организации является предпринимательской и коммерческой, направленной на извлечение прибыли. Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ не может ставить главной целью получение денежных средств от граждан за оказание им жилищно-коммунальных услуг. ТСЖ создается для управления конкретным многоквартирным домом и обеспечения интересов его собственников. Указанную позицию также разделяет Липинская Е.В. [7, с. 124].

ТСЖ может быть создано только по решению общего собрания собственников жилья, число голосов которых превышает пятьдесят процентов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, на общем собрании собственниками должен быть принят устав создаваемого ТСЖ.

Высшим органом управления ТСЖ, в соответствии со статьей 145 ЖК РФ, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме [4].

К ведению собрания относятся наиболее важные организационные, уставные и контрольные полномочия, связанные с функционированием ТСЖ и управлением МКД (например, принятие решений о создании и ликвидации товарищества; определение способа использования дохода, полученного от хозяйственной деятельности товарищества и др.).

Таким образом, одной из основных особенностей функционирования ТСЖ является решение всех наиболее существенных для жизни собственников многоквартирного дома вопросов посредством проведения общих собраний собственников недвижимости, что обеспечивает их вовлеченность в процесс управления, а также информированность о деятельности ТСЖ и её результатах.

Указанное преимущество в деятельности ТСЖ обеспечивает прозрачность и открытость осуществления деятельности товарищества, что значительно повышает доверие населения к данному виду управления.

Необходимо отметить позицию Воронцовой Н.В., которая указала, что основным залогом для достижения собственниками помещений в многоквартирном доме комфортных условий проживания при реализации способа управления в форме ТСЖ, является активная гражданская позиция и внимание к общедомовым проблемам [1, с. 280].

Таким образом, активное вовлечение граждан к вопросам управления МКД может рассматриваться как в качестве преимущества, так и в качестве негативного свойства ТСЖ, поскольку отсутствие заинтересованности собственников помещений в повышении качества управлеченческой деятельности со стороны органов управления ТСЖ может повлечь ухудшение технического состояния жилищного фонда.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что эффективность рассматриваемой нами формы управления МКД значительно снижается в случае отсутствия актива дома, который бы составлял, если не большую, то существенную часть заинтересованных собственников помещений в многоквартирном доме. В ином случае выбор указанного вида управления не имеет смысла, поскольку в приведенной ситуации более рациональным решением будет делегирование всех полномочий управляющей компании. Отсутствие вовлеченности собственников помещений не будет способствовать обеспечению качества предостав-

ляемых управляющей организацией услуг, однако необходимым минимум для поддержания технического состояния МКД, ей будет обеспечен. Не стоит исключать и возможность заключения собственниками договора управления МКД с добросовестной организацией.

Однако, в отличие от непосредственного способа управления многоквартирным домом собственниками помещений, ТСЖ не требует обязательного участия в жизни дома абсолютно каждого собственника. Для этих целей в ТСЖ существуют органы управления, которые и берут на себя решение наиболее сложных административно-хозяйственных вопросов.

ТСЖ по своей юридической сущности имеет много общего с товариществом собственников недвижимости (далее – ТСН), которое представляет собой объединение собственников разных видов недвижимости для совместного владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Специфика ТСЖ заключается в том, что оно может быть создано только для управления собственностью многоквартирного дома, ТСН же может использоваться как способ управления садовыми или оградными участками и другими видами недвижимости.

Другой особенностью ТСЖ является возможность самостоятельно оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме, а также привлекать для выполнения указанных функций третьих лиц на основании договоров.

Указанная особенность является одной из наиболее важных для рассматриваемого вида управления, поскольку позволяет ТСЖ обеспечивать без привлечения сторонних организаций содержание общедомового имущества многоквартирного дома в нормативном состоянии.

При этом, законодателем предоставлена возможность для ТСЖ заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, делегируя ей свои полномочия полностью или частично, что позволяет обеспечить баланс во всех вопросах, возникающих в процессе управления многоквартирным домом. Так, в случае понимания руководством ТСЖ невозможности самостоятельного и (или) качественного выполнения каких-либо из своих прямых обязанностей, данные функции могут быть делегированы постоянно или временно третьим лицам. В приведенной нами ситуации, в первую очередь, удовлетворяются интересы собственников МКД, которые получат полный и качественный спектр жилищно-коммунальных услуг и при этом не будут обременены вопросами поиска компетентных исполнителей и контролем за их деятельностью, поскольку указанные обязанности полностью ложатся на ТСЖ.

Следующей особенностью функционирования ТСЖ является предусмотренная частью 5 статьи 155 ЖК РФ возможность органов управления ТСЖ определять порядок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги и содержание общедомового имущества МКД [4].

ТСЖ вправе самостоятельно взымать с собственников плату за предоставленные коммунальные услуги и услуги по содержанию общедомового имущества, а также вести расчеты с ресурсоснабжающими организациями и третьими лицами, что значительно облегчает жизнь собственников, поскольку позволяет им произвести оплату за все предоставленные услуги через ТСЖ.

При этом, в ТСЖ аккумулируются все расчеты собственников за конкретные периоды времени, что позволяет им эффективно осуществлять финансовые расчеты, а также предоставлять собственникам полную и открытую информацию о финансовой деятельности ТСЖ.

По мнению Лоханской М.Н. к преимуществам ТСЖ также относятся: снижение расходов жильцов на содержание и ремонт дома, а также гибкая система управления, которая может быстро адаптироваться к изменяющимся условиям и потребностям собственников [8, с. 409].

Вместе с тем, ТСЖ как способ управления имеет и некоторые недостатки.

Некоторыми учеными юристами отмечается, что при управлении многоквартирным домом в форме ТСЖ к негативным факторам, характеризующим данный способ управления, могут относиться: нарушения действующего законодательства при создании ТСЖ, а также злоупотребление полномочиями со стороны органов управления ТСЖ [1, с. 280].

В качестве отрицательных моментов в деятельности ТСЖ также отмечается неграмотность в управлении со стороны руководства юридического лица [7, с. 126].

Кроме того, по мнению некоторых ученых-юристов, к недостаткам ТСЖ как формы управления может быть отнесены юридические сложности, связанные с оформлением документов, ведением бухгалтерии и отчетности перед государственными органами. Однако, указанный недостаток может быть рассмотрен и как частный случай возможной общей неграмотности управленческого состава ТСЖ [9, с. 241].

Вместе с тем, по нашему мнению, указанные негативные свойства ТСЖ, пусть и имеют место в современной действительности, но могут быть нивелированы за счет проводимой органами государственной власти и местного самоуправления работы по повышению правовой грамотности населения, что обеспечит

осознание ими собственных прав и эффективное их применение. Указанный метод может оказать профилактическое воздействие на нарушения в сфере жилищного законодательства, в целом.

Наиболее высока значимость в этом вопросе органов местного самоуправления, которые должны вести постоянную работу с органами управления ТСЖ, обеспечивать с ними постоянный информационный обмен, что позволит не только повысить качество деятельности по управлению жилищным фондом, но и создаст обратную связь с населением, заинтересованным в создании для себя благоприятных условий жизни. Ведь ТСЖ также можно рассматривать как один из видов проявления местного самоуправления.

Выводы

Подводя итог всему вышесказанному, мы можем сделать вывод о том, что ТСЖ является одним из наиболее эффективных способов управления многоквартирным домом, который может обеспечить информационную открытость, вовлеченность собственников помещений в МКД в процесс управления и достижение поставленных ими целей для улучшения жизни в конкретном многоквартирном доме.

Развитие ТСЖ как формы управления и ее распространение зависит также от органов государственной власти, в особенности от органов местного самоуправления, которые должны по мере возможности оказывать органам управления ТСЖ правовую и организационную помощь, что позволит собственникам получить необходимый опыт для обеспечения эффективного управления жилищным фондом.

Создание положительных примеров функционирования ТСЖ позволит распространить указанный опыт и на иные многоквартирные дома, в которых существуют необходимый актив, как предпосылка эффективного существования ТСЖ, что позволит обеспечить повышение качества предоставления коммунальных услуг на местном уровне.

Список источников

1. Воронцова Н.В. Проблемы создания и функционирования ТСЖ // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: Электронный ресурс: материалы 71-й Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР 2013 года, Самара, 07-11 апреля 2014 года / под ред. М.И. Бальзанникова, Н.Г. Чумаченко. Самара: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Самарский государственный архитектурно-строительный университет", 2014. С. 279 – 280.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // СЗ. РФ. 1994. № 32, ст. 3301. Документ в указанной редакции опубликован не был. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 08.06.2025)
3. Джабиева А.В. Проблемы функционирования ЖКХ в условиях трансформационной экономики России // Развитие общественных наук российскими студентами: Сборник научных трудов, Краснодар, 20 апреля 2017 года – 20 2018 года. Том Вып. IV. Краснодар: Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация молодых ученых», 2017. С. 60 – 62.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.07.2025) // СЗ РФ. 2005. № 1. ст. 14. Документ в указанной редакции опубликован не был. Доступ из Справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 08.06.2025)
5. Кагирова С.Д. О некоторых вопросах правового регулирования прав граждан Российской Федерации на обращения в органы прокуратуры // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 12-1 (99). С. 124 – 127.
6. Линк.Ю. ТСЖ – эффективный способ управления жильем // Родина. 2011. № 3. С. 34 – 35.
7. Липинская Е.В. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирными домами // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 1-3 (52). С. 124 – 126.
8. Лоханская М.Н. ТСЖ: создание, правовые основы и отличительные особенности деятельности // Экономика, менеджмент, сервис: современные проблемы и перспективы: Материалы V Всероссийской научно-практической конференции, Омск, 09-10 ноября 2023 года. Омск: Омский государственный технический университет, 2023. С. 408 – 412.

9. Титизян А.А. Товарищество собственников жилья или управляющая компания: как выбрать лучший способ управления домом? // Моя профессиональная карьера. 2024. Т. 3. № 66. С. 235 – 245.

10. Шорохова А.С. Актуальные проблемы государственного управления в сфере развития жилищно-коммунального хозяйства в России // Вектор экономики. 2021. № 1 (55). С. 44.

References

1. Vorontsova N.V. Problems of creation and functioning of HOA. Traditions and innovations in construction and architecture: Electronic resource: materials of the 71st All-Russian scientific and technical conference on the results of R&D in 2013, Samara, April 7-11, 2014. edited by M.I. Balzannikov, N.G. Chumachenko. Samara: Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education "Samara State University of Architecture and Civil Engineering", 2014. P. 279 – 280.
2. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on July 31, 2025) (as amended and supplemented, entered into force on August 1, 2025). SZ. RF. 1994. No. 32, Art. 3301. The document in the specified version was not published. Access from the Reference legal system "Consultant Plus" (date of access: 06.08.2025)
3. Dzhabieva AV Problems of functioning of the housing and communal services in the context of the transformation economy of Russia. Development of social sciences by Russian students: Collection of scientific papers, Krasnodar, April 20, 2017 – 20 2018. Volume Iss. IV. Krasnodar: Limited Liability Company "Association of Young Scientists", 2017. P. 60 – 62.
4. Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on July 31, 2025). SZ RF. 2005. No. 1. Art. 14. The document in the specified version was not published. Access from the Reference legal system "Consultant Plus" (date of access: 08.06.2025)
5. Kagirova S.D. On some issues of legal regulation of the rights of citizens of the Russian Federation to appeal to the prosecutor's office. International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2024. No. 12-1 (99). P. 124 – 127.
6. Link.Yu. HOA – an effective way to manage housing. Rodina. 2011. No. 3. P. 34 – 35.
7. Lipinskaya E.V. Homeowners' Association as one of the forms of management of apartment buildings. International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2021. No. 1-3 (52). P. 124 – 126.
8. Lokhanskaya M.N. HOA: creation, legal basis and distinctive features of activity. Economy, management, service: modern problems and prospects: Proceedings of the V All-Russian scientific and practical conference, Omsk, November 9-10, 2023. Omsk: Omsk State Technical University, 2023. P. 408 – 412.
9. Titizyan A.A. Homeowners' association or management company: how to choose the best way to manage a house? My professional career. 2024. Vol. 3. No. 66. P. 235 – 245.
10. Shorokhova A.S. Actual problems of public administration in the field of housing and communal services development in Russia. Vector of Economy. 2021. No. 1 (55). P. 44.

Информация об авторе

Ворошилов И.И., соисполнитель, Саратовская государственная юридическая академия, 410056, г. Саратов, ул. им. Чернышевского, зд. 104, стр. 3, voroshilov.ilya2017@yandex.ru

© Ворошилов И.И., 2025