

УДК 332.87

DOI 10.34755/IROK.2026.64.51.027

Олейник Наталья Михайловна

Северо-Западный институт управления - филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации

Дмитриева Варвара Юрьевна

Северо-Западный институт управления - филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации

Управление многоквартирными домами в России: от исторических моделей к цифровому управлению

Аннотация. В статье исследуется развитие института управления многоквартирными домами в России от дореволюционного периода до современных цифровых преобразований. Показано, что данный институт формировался в три этапа: дореволюционный, советский и современный. Для каждого этапа характерно собственное соотношение частноправовых и публично-правовых начал. Сделан вывод, что современная модель управления многоквартирным домом строится на сочетании общей долевой собственности, договорного регулирования, внутреннего контроля со стороны собственников и государственного надзора. Особое внимание уделено последним изменениям законодательства, связанным с цифровизацией общих собраний, стандартизацией отчетности и развитием ГИС ЖКХ. Практическая значимость исследования заключается в возможности использования выводов статьи для совершенствования договорной и организационной практики управления многоквартирными домами.

Ключевые слова. Многоквартирный дом; управление многоквартирным домом; управляющая организация; жилищное право; договор управления; общее имущество; ГИС ЖКХ; цифровизация.

Oleynik Natalia Mikhailovna

North-Western Institute of Management is a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

Dmitrieva Varvara Yurievna

North-Western Institute of Management is a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

Management of apartment buildings in Russia: from historical models to digital governance

Annotation. The article examines the development of the institute of management of apartment buildings in Russia from the pre-revolutionary period to modern digital transformations. It is shown that this institution was formed in three stages: pre-revolutionary, Soviet and modern. Each stage is characterized by its own correlation of private law and public law principles. It is concluded that the modern management model of an apartment building is based on a combination of shared ownership, contractual regulation, internal control by the owners and state supervision. Special attention is paid to the latest legislative changes related to the digitalization of general meetings, the standardization of reporting and the development of GIS housing and communal services. The

practical significance of the research lies in the possibility of using the conclusions of the article to improve the contractual and organizational management practices of apartment buildings.

Keywords. Apartment building; management of an apartment building; management organization; housing law; management contract; common property; GIS housing and communal services; digitalization.

История управления многоквартирными домами в России представляет собой не просто смену организационных форм, а изменение самого правового понимания дома как объекта управления. На разных этапах он воспринимался как объект найма, как элемент государственного жилищного фонда и как сложный имущественный комплекс, объединяющий индивидуальную и общую собственность. Именно поэтому развитие соответствующего законодательства не было линейным: расширение самостоятельности жильцов чередовалось с усилением административного регулирования [1], [2].

Сегодня эта тема имеет не только историческое, но и прикладное значение. Конфликты между собственниками помещений и управляющими организациями нередко связаны с тем, что участники отношений по-разному понимают пределы своих прав и обязанностей, а также роль договора управления и государственного контроля [10–13; 16]. Цель статьи состоит в том, чтобы проследить основные этапы развития института управления многоквартирными домами, раскрыть особенности современной модели и обозначить ключевые векторы ее дальнейшего развития.

В литературе обоснованно выделяются три этапа развития института управления многоквартирными домами: дореволюционный, советский и современный российский. Такое деление отражает не только смену эпох, но и изменение структуры собственности, роли государства и статуса жильцов [1], [2].

Для дореволюционного периода характерно отсутствие специального института управления многоквартирным домом в современном смысле. Вместе с тем основы будущего жилищного регулирования были заложены именно в этот период. Соответствующие отношения регулировались прежде всего нормами гражданского законодательства, включая Закон о праве застройки 1912 г. и положения тома X Свода законов Российской империи [3; 4]. Эти акты не содержали правил о коллективном управлении общим имуществом дома, но закрепляли юридические конструкции владения, пользования, содержания имущества и найма жилых помещений.

Дореволюционная цивилистика рассматривала жилищные отношения главным образом через призму имущественного найма и правомочий собственника. Именно поэтому управление домом в тот период не выделялось в самостоятельный институт, а осмыслялось как производная от общих гражданско-правовых механизмов. Однако именно здесь были сформированы исходные частноправовые идеи, которые позднее оказались востребованы в постсоветский период [1], [2], [5].

Советский этап начался с радикального изменения структуры собственности. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. об отмене права частной собственности на недвижимость в городах фактически положил начало национализации значительной части жилищного фонда [6]. В этих условиях управление домами стало прежде всего публичной функцией. Вместе с тем уже в начале 1920-х гг. государство было вынуждено признать, что без организационного участия самих жильцов надлежащее содержание жилья затруднительно. Это нашло отражение в Постановлении СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. и Положении об управлении домами от 8 августа 1921 г., которые предусматривали собрания жильцов, выбор заведующего домом и обсуждение смет расходов [7], [8].

Тем не менее советская модель так и не привела к развитию полноценной автономии собственников или жильцов. В дальнейшем управление жилищным фондом было встроено в систему административного хозяйствования, а дом рассматривался прежде всего как объект государственного или муниципального обслуживания [2; 9]. Такая модель обеспечивала централизованное содержание домов, но ограничивала договорные начала и не формировала устойчивых навыков коллективного самоуправления.

Современный этап связан с приватизацией жилья и переходом к множественности форм управления. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» создал предпосылки для массового возникновения общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Окончательно современная модель была закреплена в Жилищном кодексе РФ 2004 г., который установил способы управления многоквартирным домом, определил значение общего собрания собственников и закрепил возможность передачи дома в управление управляющей организации. Таким образом, постсоветское право вернуло жилищные отношения в сферу частного правового регулирования, но уже с учетом необходимости публичного контроля и специальных правил для сложного коллективного объекта.

Действующее жилищное законодательство исходит из того, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать безопасные и благоприятные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества и решение вопросов пользования этим имуществом. Следовательно, речь идет не только о хозяйственной эксплуатации здания, но и о выполнении социально значимой функции [11].

Наиболее распространенной сегодня является модель управления домом через управляющую организацию. Ее деятельность строится на договоре управления, который сочетает общие гражданско-правовые правила и специальные требования жилищного законодательства. Общие положения о существенных условиях договора закреплены в ст. 432 ГК РФ, а специальные существенные условия договора управления названы в Жилищном кодексе РФ. К ним относятся состав общего имущества, перечень услуг и работ, порядок определения цены договора и процедуры контроля исполнения обязательств.

Из этого вытекает важный практический вывод. Управляющая организация не является носителем самостоятельной «власти над домом»; она действует в пределах закона и договора, заключенного с собственниками помещений. Одновременно она не может рассматриваться как обычный коммерческий контрагент, поскольку предмет ее деятельности непосредственно связан с безопасностью, санитарным состоянием и нормальным функционированием жилого дома. Поэтому правовая природа управления многоквартирным домом носит смешанный характер: в ее основе лежит гражданско-правовой договор, но сама деятельность управляющей организации находится в зоне повышенного публичного интереса [11], [12], [13], [16].

Именно непонимание этой двойственной природы нередко провоцирует споры. Собственники часто ожидают от управляющей организации решения любых проблем дома, не учитывая фактический объем договорных обязательств. В свою очередь, управляющие организации нередко ограничиваются формальным исполнением минимально обозначенных обязанностей, что разрушает доверие и превращает договор управления в источник постоянных конфликтов. Практико-ориентированная литература справедливо подчеркивает, что устойчивое управление возможно только при содержательном, а не формальном подходе к договору, отчетности и коммуникации с собственниками [16].

Вторым ключевым элементом современной модели выступает контроль. Его следует рассматривать как многоуровневый. На первом уровне находится контроль самих собственников: общее собрание, совет многоквартирного дома, приемка выполненных работ, анализ отчетности, инициирование изменений условий договора. Этот уровень является

базовым, поскольку именно собственники несут бремя содержания принадлежащего им имущества и определяют способ управления домом [11], [12], [16].

На втором уровне действует государственный контроль (надзор). Федеральный закон № 248-ФЗ закрепляет общий подход, согласно которому контрольные органы осуществляют деятельность по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований [13]. В жилищной сфере это означает проверку соблюдения правил содержания общего имущества, раскрытия информации, исполнения лицензионных требований и иных обязательных норм. Таким образом, государственный надзор не подменяет волю собственников, а выполняет гарантийную функцию.

Современная модель управления многоквартирным домом поэтому не может быть эффективной ни при полном перекладывании ответственности на управляющую организацию, ни при сведении всех споров к обращениям в надзорные органы. Ее устойчивость определяется балансом трех начал: договорного регулирования, внутреннего контроля собственников и внешнего государственного надзора.

Последние изменения законодательства показывают, что развитие института управления многоквартирными домами идет по пути повышения прозрачности и перевода ключевых процедур в цифровую среду.

Прежде всего это касается общих собраний собственников. Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ усилил роль ГИС ЖКХ и региональных информационных систем при проведении собраний в заочной форме [14]. Значение этой новеллы состоит не только в удобстве электронного голосования. Законодатель стремится повысить доказуемость самой процедуры: уведомления, идентификации участников, учета голосов и фиксации результатов. Для сферы, где длительное время одной из главных проблем были споры о легитимности протоколов и кворума, это имеет принципиальное значение.

Не менее важным направлением стало усиление отчетности. Федеральный закон от 7 июня 2025 г. № 125-ФЗ закрепил требование о представлении и размещении в системе утвержденных годовых отчетов о деятельности по управлению многоквартирным домом [15]. Тем самым отчет перестает быть формальной бумагой и превращается в обязательный элемент публичной подотчетности. Для собственников это расширяет возможности реального контроля, а для управляющих организаций повышает значение документально подтвержденного результата.

Еще один вектор задан Концепцией цифровизации многоквартирных домов на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 24 июля 2025 г. № 1970-р. В данном случае речь идет уже не только об электронном документообороте, но и о развитии цифровых сервисов, использовании технологий интернета вещей, повышении комфортности и безопасности проживания, интеграции «умных» решений в эксплуатацию домов. Это означает, что в ближайшие годы управление многоквартирным домом будет требовать от управляющих организаций не только юридической и хозяйственной компетентности, но и готовности работать в цифровом контуре [17].

Однако цифровизация сама по себе не решает системных проблем. Если собственники остаются пассивными, а управляющая организация сохраняет формальный стиль работы, перевод информации в электронную систему не устраняет конфликтность. Поэтому технологическое обновление должно сопровождаться развитием культуры договорного управления, более понятной отчетностью и реальным взаимодействием между управляющей организацией и советом дома.

История управления многоквартирными домами в России показывает, что данный институт развивался на стыке частного и публичного права. Дореволюционный период создал цивилистические предпосылки жилищного регулирования, советский этап сформировал

централизованную модель эксплуатации жилья, а современное право после приватизации вернуло в центр конструкции собственника, договор и коллективное управление общим имуществом [1; 2; 10; 11].

Сегодня управление многоквартирным домом представляет собой сложную систему, в которой соединяются договор управления, обязанность собственников по содержанию общего имущества, профессиональная деятельность управляющей организации и государственный надзор. Наиболее перспективными направлениями развития этой системы становятся цифровизация общих собраний, стандартизация отчетности и расширение цифровой инфраструктуры управления [14; 15; 17].

Следовательно, эффективная модель управления многоквартирным домом должна строиться не только на детальном законодательстве, но и на реальном содержании договорных отношений, прозрачности деятельности управляющей организации и активной позиции самих собственников помещений.

Список источников

1. Цахоев А. Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами [Электронный ресурс]. 2011. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28390898> (дата обращения: 09.04.2026).
2. Алексикова О. Е., Малявкина Н. В. Становление и развитие отечественного института управления многоквартирными домами // Вестник государственного и муниципального управления. 2019. Т. 8, № 4. С. 203–211. DOI: 10.22394/2225-8272-2019-8-4-203-211. EDN: IKXSPW.
3. Закон о праве застройки // Высочайше утв. 23 июня 1912 г. Собрание узаконений. № 130. Ст. 1147.
4. Свод законов Российской Империи: Свод законов гражданских. Т. 10. Ч. 1. СПб.: Русское книжное товарищество «Деятель», 1912. 441 с.
5. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. М.: Статут, 2000. 831 с.
6. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.
7. Постановление СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» // СУ РСФСР. 1921. № 49. Ст. 253.
8. Декрет Совнаркома РСФСР от 8 августа 1921 г. «Об управлении домами (Положение)» // СУ РСФСР. 1921. № 60. Ст. 411.
9. Пушкина А. В. Управление многоквартирными домами: история и современность // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2017. № 6. С. 93–103.
10. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
13. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31 (ч. I). Ст. 5007.
14. Федеральный закон от 13.12.2024 № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона “О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства”» // Официальное опубликование правовых актов. 2024.

15. Федеральный закон от 07.06.2025 № 125-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 19 и 24 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”» // Официальное опубликование правовых актов. 2025.

16. Белолипецкий С. А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика. М.: Проспект, 2016. 176 с.

17. Распоряжение Правительства РФ от 24.07.2025 № 1970-р «Об утверждении Концепции цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации на период до 2030 года» // Официальное опубликование правовых актов. 2025.

Сведения об авторах

Олейник Наталья Михайловна, к.э.н., доцент кафедры безопасности Северо-Западного института управления РАНХиГС, РФ, 199178, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 57/43.

Дмитриева Варвара Юрьевна, студент, Северо-Западный институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, РФ, 199178, г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О.

Information about the authors

Oleinik Natalia Mikhailovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Security Department of RANEPA. Russia, 199178, St. Petersburg, 57/43 Sredny Prospekt V.O.

Varvara Dmitrieva, Student, North-Western Institute of Management, RANEPA, Russia, 199178, St. Petersburg, 57/43 Sredny Prospekt V.O.