

Научная статья

Научная специальность

5.1.3 «Частноправовые (цивилистические) науки»

УДК 349.444

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2026.1.50>

ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ В СПОРАХ, СВЯЗАННЫХ С ОПЛАТОЙ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

© Сенотрусова Е. М., 2026

Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, г. Иркутск, Россия

Проанализированы законодательные предписания о сроках исковой давности применительно к спорам, связанным с оплатой взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Обосновывается вывод о возможности увеличения срока исковой давности по требованиям о взыскании взносов до 5 лет, однако с одновременным признанием такого способа защиты прав и законных интересов собственников, как признание отсутствующим долга за пределами сроков исковой давности при недобросовестности регионального оператора, например, при выставлении впервые сумм задолженностей за прошлые периоды. Рассматривается вопрос об имущественной ответственности регионального оператора за неисполнение возложенной на него функции по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, включающей в себя обязанность по своевременному обращению в суд за взысканием долга.

Ключевые слова: срок исковой давности, капитальный ремонт, общее имущество многоквартирных домов, фонд капитального ремонта, региональный оператор.

LEGAL PERIOD OF TIME IN DISPUTES RELATED TO PAYMENT OF CONTRIBUTIONS FOR MAJOR REPAIRS OF COMMUNAL PROPERTY IN MULTIPLE-APARTMENT BUILDINGS: STATEMENT OF THE PROBLEM

© Senotrusova E. M., 2026

Irkutsk Law Institute (branch) University of Prosecutor's Office of the Russian Federation, Irkutsk, Russian Federation

The article analyzes the legal provisions on the statute of limitations in relation to disputes related to the payment of contributions for the capital repair of common property in apartment buildings. The author substantiates the possibility of extending the statute of limitations for claims related to the collection of contributions up to 5 years, while also recognizing the method of protecting the rights and legitimate interests of owners by declaring the debt to be absent beyond the statute of limitations in cases where the regional operator acts unlawfully, such as when the first invoice is issued for past periods. The issue of the regional operator's property liability for non-fulfillment of the obligation to accumulate contributions for capital repairs, which includes the obligation to collect debts and conduct claims and lawsuits, is being considered.

Keywords: statute of limitations, capital repairs, common property of apartment buildings, capital repairs fund, regional operator.

Институт исковой давности имеет большое значение, которое предопределяется, прежде всего, необходимостью упорядочения гражданского оборота и повышения дисциплинированности его участников. Как неоднократно указывалось Конституционным Судом РФ, применение исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и одновременно побуждает их своевременно

заботиться об осуществлении и защите своих прав¹.

¹ По жалобам граждан Бронникова Валерия Акимовича и Володина Николая Алексеевича на нарушение их конституционных прав положениями статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 3 нояб. 2006 г. № 445-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система ; По делу о проверке конституционности положений пункта 4 статьи 93.4 Бюджетного кодекса Российской Федерации, части 6 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации» и статьи 116 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2007 год» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : постановление Конституционного Суда РФ от 20 июля 2011 г. № 20-П // Там же.

В. П. Грибанов писал, что существование исковой давности обусловлено «недопустимостью продолжительной неопределенности в существовании самой возможности применения мер принудительного воздействия к правонарушителю», а также «необходимостью выяснения объективной истины при рассмотрении каждого гражданского дела, так как со временем могут быть утрачены или обесценены доказательства, без которых правильное решение дела станет невозможным» [1, с. 184].

Одним из наиболее дискуссионных вопросов является вопрос о *погашении (непогашении) самого субъективного гражданского права истечением срока исковой давности*. Как замечает Т. П. Подшивалов, последствия пропуска срока исковой давности по-разному оценивались в странах романо-германской правовой семьи и в англосаксонском праве. Если «в странах общего права <...> истечение исковой давности прекращает само субъективное право», то романо-германский правопорядок обычно исходил из противоположного подхода, в соответствии с которым «истечение исковой давности лишает право судебной защиты, но не влечет его прекращения» [4].

Статья 44 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. указывала, что «права на иски погашаются по истечении трехлетнего срока (исковая давность), если в законе не установлен иной срок»¹. Гражданским кодексом РСФСР 1964 г. устанавливалось, что требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности, но ее применение является обязательным вне зависимости от заявления сторон (ст. 81–82)². В настоящее время под исковой давностью в российском гражданском праве понимается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст. 195 ГК РФ³). Лицо вправе предъявить требование о защите нарушенного права независимо от истечения срока исковой давности, а применение последствий ее истечения в виде отказа в иске допустимо только по заявлению надлежащей стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения (ст. 199 ГК РФ, п. 15 постановления Пленума

Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»⁴).

Позволим себе предположить, что законодатель, несмотря на различие в подходах к институту исковой давности на разных этапах развития, в частности, к сохранению права на иск, придерживался единого правила о последствиях исполнения заданного долга. Так, должник, исполнивший обязанность по истечении срока давности, не вправе требовать исполненное обратно (ст. 47 ГК РСФСР 1922 г., ст. 89 ГК РСФСР 1964 г., ст. 206 ГК РФ). На наш взгляд, указанное позволяет сделать вывод о том, что истечение срока исковой давности всегда рассматривалось как некий временной предел осуществления требования защиты права, его истечение «ослабляло» обязательство, трансформировало его в натуральное; отличие же законодательного регулирования на разных исторических отрезках сводилось к определению того, автоматически ли наступают такие последствия, применяет ли их суд самостоятельно либо требуется соответствующее заявление должника.

Довольно дискуссионным явилось «про-должниковое» решение законодателя в 2013 г. о запрете односторонних действий, направленных на осуществление права, срок давности для защиты которого истек (п. 3 ст. 199 ГК РФ). Одни ученые рассматривают это как случай защиты прав должника *ex officio* без истребования с него соответствующего заявления в процессе [7], другие критикуют как не согласующееся с положениями п. 1 и 2 ст. 199 ГК РФ [6] и делают вывод о необходимости толкования данного положения не как абсолютного запрета на совершение таких односторонних действий, а как права должника заявить об их недопустимости [5]. Подобный запрет еще больше ослабляет «заданное» обязательство, делая его исполнение зависящим исключительно от воли должника, и ограничивает возможности кредитора по влиянию на неисправного контрагента⁵.

¹ О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР (вместе с Гражданским кодексом РСФСР) : постановление ВЦИК от 11 нояб. 1922 г. (с изм. от 02.02.1923) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Гражданский кодекс РСФСР : утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сент. 2015 г. № 43 (ред. от 22.06.2021) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ В ряде международных актов закрепление нашел иной подход, согласно которому истечение срока давности не ограничивает кредитора в применении мер оперативного воздействия на должника. См., например: Принципы международных коммерческих договоров УНИДРУА 2016 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

В доктрине по вопросу погашения или непогашения права истечением сроков исковой давности единства мнений также не имеется. Одни ученые полагают, что истечение сроков давности не прекращает самого права, погашая лишь возможность его принудительной защиты [2; 3, с. 68; 5]. Согласно иной позиции, лицо, не предъявившее иска в защиту своего права в течение установленного срока, теряет право не только предъявлять иск, но вместе с тем и само право, им охраняемое [8, с. 220]. В. П. Грибанов, в целом придерживаясь последнего подхода, уточнял, что утрата лицом материального субъективного гражданского права связана не с собственно истечением срока исковой давности, а с моментом «вынесения судом, арбитражем или третейским судом решения <...> об отказе в «восстановлении» срока исковой давности» [1, с. 191–192].

Поставленный вопрос имеет не только теоретическое, но и практическое значение, в частности, при разрешении споров об уплате взносов на капитальный ремонт, приобретая в них особую социальную значимость.

Еще в 2012 г. отечественным законодателем принято решение о переходе от предыдущих моделей организации и проведения капитального ремонта, в которых основное финансовое бремя было возложено сначала на государство как доминирующего собственника жилищного фонда, а в последующем на Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, к новому механизму¹, предусматривающему создание гарантированного источника его финансирования за счет введения «обязательной ежемесячной платы <...>, уплачиваемой всеми собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе публичными образованиями»².

Аккумуляция средств собственниками на проведение капитального ремонта возможно на специальном счете или счете регионального оператора. Последний способ, подразумевающий возможность использования на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества кон-

кретного дома денежных средств, собранных собственниками иных домов, является преобладающим и используется в более чем 84 % многоквартирных домов³. Указанное объясняется тем, что данный способ устанавливается принудительно в случае пассивности собственников (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ⁴) или их невысокой платежной дисциплины (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ), а также сложностью процесса перехода с «общего кошелька» на специальный счет (ч. 5, 6 ст. 173 ЖК РФ). Успешное функционирование такой модели возможно только при высокой дисциплинированности и активности как самих собственников, так и региональных операторов, ответственных за претензионно-исковую работу с должниками.

Проанализируем некоторые статистические данные в этой сфере на примере Иркутской области. В 2024 г. в регионе собираемость взносов составляла в среднем 87,80 %, вместе с тем названный уровень разнится в зависимости от населенного пункта и формы собственности. Если в г. Иркутске собираемость составляет 82,25 %, то, к примеру, в Баяндаевском районе – 24,79 %. Наибольший процент уплаты взносов по области характерен для частной собственности юридических лиц – 93,58 %, самый низкий – для региональной собственности – 45,84 %.

По данным Фонда капитального ремонта Иркутской области, претензионная и исковая работа осуществляется на постоянной основе, однако затруднена ввиду небольшого кадрового состава регионального оператора, значительной суммы задолженности (за 2024 г. порядка 460 млн руб.) и большого количества обязанных лиц⁵. Только в 2024 г. подано 5639 заявлений на выдачу судебных приказов о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на сумму 125 514 301,15 руб., 342 исковых заявления о взыскании задолженности на сумму 21 597 637,46 руб., подготовлено 103 претензии в адрес юридических лиц о задолженности на сумму 57 193 827,48 руб.⁶ Простые математические расчеты показывают, что в среднем за один

³ Информация о способе формирования фонда капитального ремонта. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/crp-fund-forming> (дата обращения: 25.09.2025).

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ Отчет о деятельности фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области за 2024 год. URL: <https://fkr38.ru/wp-content/uploads/2025/04/Годовой-отчет-Фонда-2024.pdf> (дата обращения: 04.08.2025).

⁶ Собираемость взносов на капитальный ремонт на территории Иркутской области. URL: <https://fkr38.pf/sobir/> (дата обращения: 04.08.2025).

рабочий день сотрудниками Фонда подготавливается и направляется в суды или должникам примерно 25 пакетов документов.

На фоне складывающейся ситуации, с одной стороны, выдвигаются предложения о необходимости *увеличения сроков исковой давности* применительно к взносам на капитальный ремонт¹, с другой – получили распространение случаи обращения собственников в суд с *требованием о признании их долга отсутствующим ввиду истечения срока давности*.

Одни суды, рассматривая подобные споры, исходят из того, что само по себе указание региональным оператором сумм задолженности за пределами трехгодичного срока исковой давности недопустимо, а сам такой долг является отсутствующим. Так, гражданин Н. обратился в суд с иском к региональному оператору с требованием о признании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт прекращенной и обязанности ответчика исключить сведения о долге из лицевого счета². Установлено, что сумма задолженности сформировалась за период с 2014 по 2018 г., однако была предъявлена к оплате лишь в 2021 г. Суды, удовлетворяя требования истца, мотивировали это тем, что «в отношении обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт действует трехгодичный срок исковой давности», а региональный оператор «не предпринимал действий по начислению и взысканию спорной задолженности с собственника и не указывал в платежных документах суммы, подлежащие к оплате в каждом месяце». Отображение в платежных документах обнаруженной за прошлое время задолженности, срок исковой давности по которой истек, нарушает права должника на получение им достоверной информации о размере действительной задолженности, создает угрозу применения мер воздействия в виде начисления пени, а также взыскания долга через суд в упрощенном порядке³.

Другой суд, признавая задолженность отсутствующей ввиду истечения срока давности, указал, что «конституционное право на судебную защиту – это не только право на обращение в суд, но и возможность получения реальной судебной защиты в форме восстановления на-

рушенных прав»⁴. Сохранение на лицевом счете задолженности за 2016 г. при фактической невозможности ответчика истребовать указанную в долговом документе сумму в связи с ее задолженностью препятствует собственнику реализовать право на получение социальной выплаты⁵.

Приведенные примеры осложнены тем, что региональными операторами не принимались действия не только по взысканию задолженностей в судебном порядке, но и по своевременному предъявлению указанных сумм должникам. Вместе с тем устоявшейся является позиция, согласно которой обязанность собственника помещения по внесению взноса на капитальный ремонт связана с официальным опубликованием утвержденной региональной программы капитального ремонта, а не с направлением в его адрес соответствующей квитанции⁶.

Другие суды придерживаются противоположной позиции, указывая, что сроки исковой давности могут быть применены только по заявлению должников (ответчиков) в рамках предъявленных к ним исков о взыскании задолженности; в отсутствие иска о взыскании образовавшейся задолженности срок исковой давности не применим⁷. Отмечается, что само по себе отражение фактически имеющейся задолженности за предыдущий период в выставляемых собственнику платежных документах не может быть признано равнозначным обращению фонда в суд за принудительным взысканием задолженности по оплате взносов, в рамках которого возможно применение судом по заявлению

⁴ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. № 88-16531/2024 (УИД 77RS0009-02-2023-012430-45) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ Там же.

⁶ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Фомина Владимира Михайловича на нарушение его конституционных прав частями 1–2.1 статьи 155 и частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 27 февр. 2024 г. № 409-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁷ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г. по делу № 88-33594/2024 (УИД 30RS0001-01-2024-001362-91) // КонсультантПлюс : справочная правовая система. См. также: Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г. № 88-17640/2023 (УИД 55RS0004-01-2022-006468-59) // КонсультантПлюс : справочная правовая система ; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 сентября 2024 г. № 88-26922/2024 (УИД 13RS0023-01-2023-004450-61) // Там же ; Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12 сентября 2024 г. по делу № 88-15761/2024 (УИД 59MS0037-01-2023-005776-85) // Там же ; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04 мая 2023 г. № 88-8094/2023 (УИД 24RS0049-01-2022-000531-61) // Там же ; Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 02 ноября 2023 г. № 88-10109/2023 по делу № 2-2105/2023 (УИД 28RS0004-01-2023-000925-16) // Там же.

¹ Что ждет должников по взносам на капремонт. URL: <https://gazetacrimea.ru/news/chto-zhdyet-dolzhhnikov-po-vznosam-na-kapremont/> (дата обращения: 04.08.2025).

² Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 15 мая 2024 г. № 33-10221/2024 (УИД 78RS0011-01-2023-003476-54) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Там же.

стороны в споре срока исковой давности в целях защиты собственников от необоснованных притязаний просрочившего кредитора. Кроме того, указание на наличие долга в платежных документах не нарушает прав собственников на получение полной и достоверной информации о текущей задолженности и на получение мер социальной поддержки, обусловленных отсутствием задолженности за оплату жилья, поскольку при наличии правомерно начисленного и неоплаченного долга причинно-следственная связь между действиями регионального оператора и невозможностью реализации каких-либо прав собственника отсутствует¹.

Возникает спорная ситуация. Ни гражданское, ни жилищное законодательство не возлагают на регионального оператора обязанности по списанию долга за пределами сроков исковой давности в отсутствие соответствующего решения суда. Принятие последнего, в свою очередь, возможно только в споре, инициированном самим кредитором при поступлении возражения должника о задолженности.

Вместе с тем обращение к актам по большей части публичного характера позволяет увидеть некоторые нормативную и логическую основы для появления рассмотренных выше споров. В силу требований приказа Минстроя России региональный оператор капитального ремонта обязан размещать в ГИС ЖКХ сведения о наличии или отсутствии у собственника помещения подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, которая образовалась за период не более чем 3 последних года². Безусловно, данный приказ распространяется на отношения, связанные с функционированием информационной государственной системы, не влияет на развитие и статус жилищно-правовых отношений как таковых, а сами сведения о подтвержденных решениями судов незадавленных долгах нужны,

вероятно, для эффективного прогнозирования поступления средств в фонд.

Вопрос сроков исковой давности применительно к взносам на капитальный ремонт требует широкого общественного и экспертного обсуждения. Важно найти баланс между публичными интересами и интересами собственников, выраженными в обеспечении финансовой устойчивости региональных операторов, с одной стороны, и желании сократить траты на содержание жилья, с другой. Мы намеренно не относим обеспечение надлежащего состояния жилищного фонда к той или иной группе интересов, поскольку это должно быть потребностью как самого собственника (сохранение надлежащего технического состояния многоквартирного дома, поддержание комфортных условий проживания в нем), так и государства (сдерживание ветшания жилищного фонда). Удовлетворение требований о признании долга отсутствующим представляется спорной тенденцией, поскольку может привести к росту злоупотреблений среди граждан и рассмотрению ими этого способа защиты де-факто как способа ухода от содержания общего имущества.

Вместе с тем права и Л. В. Щенникова, указывающая, что развитие государства и гражданского общества предопределяет постепенное увеличение продолжительности сроков исковой давности и их дифференциацию [9]. Общий трехгодичный срок не позволяет найти баланс между необходимостью стимулирования активного поведения кредиторов, с одной стороны, и предоставления гарантий определенности неисправным должникам – с другой. Срок давности не должен рассматриваться должниками как некое вознаграждение со стороны государства за неисполнение обязанности, тем более если она имеет не только частное, но и социальное значение.

С учетом сказанного, позволим себе сделать следующие промежуточные выводы:

1) само по себе истечение срока исковой давности не влечет погашения права регионального оператора на взыскание долга, однако в случае принятия судом заявления должника о пропуске срока требование кредитора утрачивает качество притязания;

2) в случае добровольного исполнения собственником «задавленного» долга по оплате взносов на капитальный ремонт исполненное не подлежит возврату;

3) в настоящий момент видится возможным рассмотреть вопрос увеличения сроков исковой

¹ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 сентября 2023 г. № 88-34843/2023 (УИД 34RS0001-01-2023-000811-76) // КонсультантПлюс : справочная правовая система ; Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. по делу № 88-17938/2024 (УИД 63RS0039-01-2023-004706-08) // Там же.

² Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» : приказ Минстроя России от 7 февр. 2024 г. № 79 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

давности по спорам, связанным с взысканием взносов на капитальный ремонт, до 5 лет;

4) одновременно следует признать право собственников на судебную защиту посредством заявления иска о признании отсутствующим долга за пределами сроков исковой давности, но только при условии доказанности недобросовестного поведения регионального оператора, например, при выставлении впервые сумм задолженностей за прошлые периоды. Думается, указанное не противоречит положениям ст. 12 ГК РФ при условии ее толкования с учетом содержания ст. 45 Конституции РФ.

Кроме того, если вопрос ответственности неисправных собственников, возможно, недостаточно, но решен посредством начисления пеней, то вопрос *ответственности оператора за невзысканные ввиду давности суммы* длительное время практически не поднимался. Аккумуляция взносов на капитальный ремонт как закрепленная ст. 180 ЖК РФ функция регионального оператора включает в себя в том числе обязанность по взысканию задолженности и ведению претензионно-исковой работы¹. Безусловно, направление претензии, а в последующем и иска в суд не гарантирует положительного результата в виде пополнения фонда, но оператор обязан принять все зависящие от него меры в этом направлении, а дальнейшая ответственность (не только гражданско-правовая, но и административная и уголовная) за неисполнение решения суда будет лежать на самом собственнике, а при определенных условиях – и на органах принудительного исполнения.

В настоящее время начато формирование судебной практики по привлечению региональных операторов к имущественной ответственности за неосуществление своевременно и в полном объеме возложенной на них функции по своевременному обращению в суд за взысканием задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, во многом благодаря усилиям владельцев специальных счетов. Последние требуют от операторов передачи им не только сумм, фактически уплаченных собственниками, но и сумм начисленных, тех, которые должны были быть в фонде. Как правило, такие требования удовлетворяются судами в случае, если истцу ранее

уже было отказано во взыскании долга в связи с применением срока давности².

Впрочем, имеется и иная практика. Так, ТСЖ «Лотос» обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с требованием к региональному оператору Кузбасса об обязанности передать документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, а также о взыскании с ответчика в пользу истца взносов на капитальный ремонт в размере 2 855 489 руб. 96 коп. Формирование фонда капитального ремонта в отношении спорного дома осуществлялось на счете регионального оператора с 2014 г. Позже, в 2021 г., собственниками принято решение об изменении способа формирования фонда и открытии специального счета, владельцем которого определен истец. В качестве доводов заявленных требований ТСЖ указало, что региональный оператор не проявил той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота при формировании фонда капитального ремонта, своевременно не обращался в суд за взысканием задолженности по уплате взносов, что привело к невозможности взыскания этих сумм истцом ввиду истечения срока исковой давности. Решением суда первой инстанции требования удовлетворены частично, с регионального оператора в пользу ТСЖ взыскано 86 372 руб. 91 коп., во взыскании остальной суммы отказано, поскольку «недоплаченная сумма взносов на капитальный ремонт необоснованно сбережена собственниками помещений, а истцом не представлены обращения с соответствующим требованием к собственникам <...> и не подтвержден факт невозможности» их взыскания³.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа в ноябре 2024 г. указанное решение в части отказа в удовлетворении исковых требований отменено, дело направлено на новое рассмотрение, а суду первой инстанции рекомендовано определить размер убытков, причиненных ТСЖ, «в связи с неосуществлением региональным оператором своевременно и в полном объеме возложенных на него функций

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 нояб. 2022 г. по делу № А32-58516/2021 // КонсультантПлюс : справочная правовая система ; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 сент. 2023 г. № Ф08-9752/2023 по делу № А32-58517/2021 // Там же.

² Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 6 окт. 2023 г. по делу № А43-38696/2021 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. Другим судом по аналогичному спору было принято иное решение, см.: определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. № 88-13181/2024 (УИД 55RS0007-01-2023-002971-28) // Там же.

³ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 нояб. 2024 г. № Ф04-4488/2024 по делу № А27-11029/2023 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

по аккумулированию взносов на капитальный ремонт» с учетом срока исковой давности.

Вместе с тем при новом рассмотрении дела судом в удовлетворении требований было отказано, поскольку «заявленная в качестве убытков задолженность не является расходами истца», «несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме <...> – это обязанность, которая вытекает из <...> факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками», «исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре», самим «истцом не было инициировано ни одного обращения за принудительным взысканием задолженности», а «само по себе наличие судебного акта о взыскании задолженности не является гарантией поступления денежных средств на специальный счет»¹.

Как нами было отмечено выше, практика приходится на этапе формирования, что и демонстрирует рассматриваемый нами казус. 15 сентября 2025 г. опубликована резолютивная часть решения Седьмого арбитражного суда, согласно которой решение Арбитражного суда Кемеровской области подлежит отмене, а требования ТСЖ в части взыскания с регионального оператора убытков в размере 2 159 773 руб. 35 коп. – удовлетворению².

Практика привлечения регионального оператора к имущественной ответственности представляется перспективной, вместе с тем, на наш взгляд, требует своего решения вопрос об источниках покрытия присужденных сумм.

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет: 1) взносов учредителя; 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; 3) других не запрещенных законом источников. Поскольку имущество регионального оператора формируется из различных источников, имеется риск исполнения оператором таких судебных решений за счет взносов, уплачиваемых добросовестными собственниками помещений в иных домах. Указанное еще больше подрывает устойчивость «функционирования централи-

зованной системы аккумулирования накопленный на капитальный ремонт общего имущества <...>, призванной обеспечить совместное участие всех собственников помещений этих домов в создании финансовой основы для осуществления капитального ремонта»³, приводит по сути к «перекладыванию» денег из «общего кошелька» на отдельные специальные счета. Более того, при таком подходе абсурдным и даже невозможным видится заявление подобных требований собственниками, формирующими фонд на счете регионального оператора.

Думается, убытки, возникшие в результате ненадлежащего осуществления региональным оператором возложенных на него функций, должны покрываться за счет либо взносов учредителя, либо других не запрещенных законом источников. Кроме того, не следует забывать о *субсидиарной ответственности субъекта РФ* за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений.

Настоящее исследование представляет собой лишь попытку рассмотрения одной из существующих проблем в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В настоящее время имеется *острая необходимость экспертного обсуждения текущего состояния института капитального ремонта и путей его совершенствования*, рассмотрения всех возможных вариантов повышения его эффективности, начиная от установления административной ответственности за неуплату взносов на капитальный ремонт общего имущества без уважительных причин и заканчивая возможностью выселения собственника, злостно уклоняющегося от содержания общего имущества в доме, с выплатой ему вырученных от продажи помещения средств за вычетом расходов на организацию торгов и покрытие имеющегося долга. ■

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. 2-е изд. М. : Статут, 2020. 414 с.
2. Груздев В. В. Обязательно-правовые последствия пропуска кредитором срока исковой давности // Законы России: опыт, анализ, практика. 2023. № 5. С. 53–58.
3. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательствах. М. : Госюриздат, 1950. 416 с.
4. Подшивалов Т. П. Систематизация вещных исков в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2022. № 5. С. 85–118.

¹ Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 15 апр. 2025 г. по делу № А27-11029/2023 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Постановление Седьмого арбитражного седьмого апелляционного суда от 15 сент. 2025 г. № А27-11029/2023. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.09.2025).

³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 4 июля 2018 г. (ред. от 25.04.2025) // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

5. Сергеев А. П., Терещенко Т. А. Исковая давность: отдельные противоречия правового регулирования и связанные с этим проблемы правоприменения // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2017. № 2. С. 36–47.

6. Сергеев А. П., Терещенко Т. А. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2020 № 6 о прекращении обязательств: комментарий отдельных разъяснений // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2020. № 4. С. 119–150.

7. Сорокин В. А. К вопросу о прекращении залога после истечения срока исковой давности по обеспечиваемому обязательству // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 4. С. 70–81.

8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права : (по изданиям 1912 и 1914–1915 гг.). В 2 т. Т. 1. М. : Статут, 2021. 838 с.

9. Шенникова Л. В. О материально-правовом институте исковой (погасительной) давности и гражданско-процессуальном праве на иск // Вестник гражданского процесса. 2017. № 5. С. 18–28.

REFERENCES

1. Gribanov V.P. *Osushhestvlenie i zashhita grazhdanskix prav* [Exercise and protection of civil rights]. Moscow, Statut Publ., 2020, 414 p. (in Russian)

2. Gruzdev V.V. Obyazatelstvenno-pravovy'e posledstviya prapuskа kreditorom sroka iskovoy davnosti [The legal consequences of the creditor's missed statute of limitations]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Russian Laws: Experience, Analysis, and Practice], 2023, no. 5, pp. 53-58. (in Russian)

3. Novitsky I.B., Lunts L.A. *Obshhee uchenie ob obyazatel'stve* [General Theory of Obligations]. Moscow, Gosyurizdat Publ., 1950, 416 p. (in Russian)

4. Podshivalov T.P. Sistematizaciya veshnyh iskov v grazhdanskom prave [Systematization of property claims in civil law]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of Civil Law], 2022, no. 5, pp. 85-118. (in Russian)

5. Sergeev A.P., Tereshchenko T.A. Iskovaya davnost otdelnye protivorechiya pravovogo regulirovaniya i svyazannye s etim problemy pravoprimeniya [Limitation period: certain contradictions of legal regulation and related problems of law enforcement]. *Vestnik Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga* [Bulletin of the Arbitration Court of the Moscow District], 2017, no. 2, pp. 36-47. (in Russian)

6. Sergeev A.P., Tereshchenko T.A. Postanovlenie Plenumа Verxovnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 11.06.2020 № 6 o prekrashhenii obyazatelstv: kommentarij otdelnyh razyasnenij [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 06/11/2020 No. 6 on termination of obligations: commentary on individual clarifications]. *Arbitrazhnye spory* [Arbitration Disputes], 2020, no. 4, pp. 119-150. (in Russian)

7. Sorokin V.A. K voprosu o prekrashhenii zaloga после istecheniya sroka iskovoy davnosti po obespechivaемому obyazatelstvu [On the issue of termination of the pledge after the expiration of the limitation period for the secured obligation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii* [Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation], 2020, no. 4, pp. 70-81. (in Russian)

8. Shershenevich G.F. *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian Civil law]. Moscow, Statut Publ., 2021, 838 p. (in Russian)

9. Schennikova L.V. O materialno-pravovom institute iskovoy (pogasitelnoj) davnosti i grazhdansko-processualnom prave na isk [On the substantive institute of the statute of limitations and civil procedure law on the claim]. *Vestnik grazhdanskogo processа* [Bulletin of the civil procedure]. 2017, no. 5, pp. 18-28. (in Russian)

Статья поступила в редакцию 25.09.2025; одобрена после рецензирования 11.11.2025; принята к публикации 11.02.2026

Received on 25.09.2025; approved on 11.11.2025; accepted for publication on 11.02.2026

Сенотрусова Евгения Михайловна – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, кандидат юридических наук, Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации (Россия, 664035, г. Иркутск, ул. Шевцова, 1), ORCID: 0000-0001-8292-1193, РИНЦ Author ID: 684924, e-mail: evg-suranova@yandex.ru

Senotrusova Evgenia Mikhailovna – Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines, Candidate Juridical Sciences, Irkutsk Law Institute (branch) of the University of prosecutor's office of the Russian Federation (1, Shevtsov st., Irkutsk, 664035, Russian Federation), ORCID: 0000-0001-8292-1193, RSCI Author ID: 684924, e-mail: evg-suranova@yandex.ru