

Правовой анализ: может ли управляющая компания взыскать с собственника квартиры ущерб за повреждение общего имущества, причинённого лицом, проживавшим в квартире без договора найма

1. Краткая постановка вопроса

Собственник квартиры получил исковое заявление от управляющей компании (далее – УК) о возмещении расходов на восстановление входных дверей подъезда (парадной), которые были повреждены молодым человеком, проживавшим в квартире собственника без заключения договора найма. Ключевой правовой вопрос: обязан ли собственник компенсировать ущерб, причинённый общему имуществу многоквартирного дома действиями третьего лица, которого он допустил в жилое помещение? Ниже анализируются возможные правовые основания иска УК, условия наступления ответственности собственника, а также процессуальные механизмы защиты.

Поскольку из формулировки вопроса не ясно, кто именно получил иск – собственник жилого помещения или наниматель по договору социального найма, – далее рассматриваются обе ситуации.

2. Общие принципы гражданско-правовой ответственности за причинение вреда

Основопологающая норма деликтной ответственности – ст. 1064 ГК РФ:

- п. 1: вред, причинённый личности или имуществу гражданина, а также вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред;
- п. 2: лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинён не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя.

Из содержания ст. 1064 ГК РФ следует общее правило: обязанность возместить вред лежит на непосредственном причинителе. Возложение

ответственности на иное лицо (не причинителя) допускается **только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором** (п. 1 ст. 1064 ГК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 308 ГК РФ). Поэтому любые требования УК к собственнику квартиры должны быть основаны либо на доказанном факте его собственной виновности в причинении вреда, либо на специальной норме закона, либо на условии договора, принятого собственником добровольно.

3. Разбор правовых версий по существу спора

3.1. Версия первая: надлежащий ответчик - непосредственный причинитель вреда (молодой человек)

Самый очевидный и юридически чистый путь для УК – предъявить требование о возмещении вреда к молодому человеку, который разбил дверь. Его действия образуют состав гражданского правонарушения:

- противоправность – повреждение чужого имущества (ст. 1064 ГК РФ, ст. 15 ГК РФ);
- вред – расходы УК на восстановление общего имущества;
- причинно-следственная связь между действиями и вредом;
- вина в форме умысла (ст. 1064 ГК РФ презюмирует вину причинителя).

Если бы УК предъявила иск непосредственно к причинителю, оснований для отказа в иске при доказанности факта повреждения и размера ущерба практически не было бы.

Практический вывод по первой версии: для собственника ключевым аргументом является то, что он не совершал действий, повлекших ущерб, и не является причинителем вреда. Само по себе проживание постороннего лица в квартире без договора найма не превращает собственника в деликвента.

3.2. Версия вторая: ответственность собственника за действия члена семьи или временного жильца

Иногда УК пытаются обосновать иск тем, что молодой человек проживал совместно с собственником, а следовательно, собственник должен нести ответственность за его действия как за действия своих «домочадцев». Такая логика ошибочна.

- Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и пользование другим лицам (п. 2 ст. 209 ГК РФ, п. 2 ст. 30 ЖК РФ). Вселение граждан без заключения договора не запрещено законом (если речь не

идёт о нарушении правил регистрационного учёта, что само по себе не порождает гражданско-правовой ответственности за чужой деликт).

- Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, согласно ч. 1 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником. Однако **солидарная ответственность** собственника и членов его семьи установлена Жилищным кодексом только в отношении обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ). Эта норма не распространяется на обязательства из причинения вреда общему имуществу МКД.
- Лицо, временно проживающее без договора, не приобретает самостоятельного права пользования (по аналогии с ч. 2 ст. 80 ЖК РФ, регулирующей временных жильцов по договору социального найма). За его действия собственник не отвечает ни по закону, ни по жилищному законодательству.

Судебная практика исходит из того, что собственник не отвечает за вред, причинённый третьими лицами, если не доказано его собственное противоправное поведение, состоящее в причинной связи с ущербом (например, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.01.2018 № Ф01-6029/2017 по делу № А43-10419/2017, определение ВС РФ от 21.03.2017 № 18-КГ17-10). Отсутствие общего правила об ответственности собственника за действия любых лиц, находящихся в его жилом помещении, подтверждается и судебной практикой по делам о заливе: собственник отвечает за вред, причинённый из его квартиры, если залив произошёл вследствие ненадлежащего содержания инженерного оборудования, то есть в результате его собственного бездействия. Если же залив вызван умышленными действиями проживавшего лица (например, открытый кран), ответственность может быть возложена на непосредственного виновника.

Практический вывод по второй версии: один лишь факт совместного проживания (или проживания без оформления) не создаёт у УК права требовать возмещения с собственника. УК обязана доказать вину собственника, то есть его личное участие в повреждении дверей или создание условий для такого повреждения (например, сознательное допущение хулиганских действий, непринятие мер для их пресечения при наличии возможности).

3.3. Версия третья: договорная ответственность собственника по условиям договора управления МКД

Собственник помещения в многоквартирном доме является стороной договора управления (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ). В таком договоре могут содержаться условия

об обязанностях собственника по содержанию общего имущества и его ответственности за нарушение правил пользования. Однако ответ на вопрос о возможности взыскания зависит от того, **что именно написано в договоре управления**.

Возможные варианты:

1. **Договор не содержит специальных условий об ответственности собственника за действия третьих лиц.** Тогда УК вправе взыскать убытки только на основании ст. 1064 ГК РФ с непосредственного причинителя вреда. К собственнику иск необоснован.
2. **Договор содержит условие о том, что собственник несёт материальную ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу лицами, проживающими или пребывающими в его жилом помещении.** Такое условие является добровольно принятым на себя обязательством (п. 1 ст. 421 ГК РФ). В этом случае суд может удовлетворить иск УК на основании договора. Однако следует учитывать, что ст. 1064 ГК РФ допускает возложение обязанности возмещения вреда на иное лицо **законом или договором** (п. 1 ст. 1064 ГК РФ). Значит, подобный договорный пункт не противоречит закону, если собственник его подписал.
3. **Договор содержит отсылку к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**, либо к Правилам пользования жилыми помещениями (утв. Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр). Указанные акты возлагают на собственников обязанность обеспечивать сохранность общего имущества, но не содержат норм об автоматической ответственности за действия третьих лиц.

Важно: если договор управления в данной конкретной УК такого условия не содержит, ссылка УК на договор управления неосновательна. Кроме того, наличие указанного условия может быть оспорено собственником, если оно включено в договор путём присоединения и является обременительным (ст. 428 ГК РФ), но такая аргументация сложна и требует отдельной оценки суда.

Практический вывод по третьей версии: необходимо изучить договор управления. Если в нём нет пункта об ответственности собственника за вред, причинённый третьими лицами, иск УК подлежит отклонению. Если такой пункт имеется – возможно удовлетворение, но УК также должна доказать факт причинения вреда именно лицом, проживавшим в квартире ответчика, и размер ущерба.

3.4. Версия четвёртая: особенности ответственности нанимателя по договору социального найма

Если квартира находится в государственном или муниципальном жилищном фонде и ответчик – наниматель по договору социального найма, правовое регулирование несколько иное. Согласно ст. 67 ЖК РФ наниматель обязан:

- использовать жилое помещение по назначению;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Дееспособные члены семьи несут **солидарную с нанимателем ответственность** по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

На первый взгляд, это даёт основание привлекать нанимателя к ответственности за действия совместно проживающих членов семьи, если они повредили общее имущество. Однако на практике данная норма толкуется ограничительно: она касается обязательств по договору найма (плата за жильё и коммунальные услуги), а не деликтных обязательств перед УК. Вред общему имуществу МКД представляет собой внедоговорное обязательство. Собственник (или наниматель) не является причинителем вреда. Типовой договор социального найма (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315) в п. 5 обязывает нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения, но не общего имущества. Вместе с тем п. 4(б) Правил пользования жилыми помещениями (утв. Приказом Минстроя России № 292/пр) обязывает нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения. Опять же – не общего имущества.

В редких случаях суды удовлетворяют иски УК к нанимателям за вред, причинённый членами их семей, если наниматель сам не принял мер для предотвращения вреда (например, знал о намерениях, не препятствовал). Но это уже вариант доказывания вины нанимателя как лица, способствовавшего причинению вреда.

Если же в квартире проживал **не член семьи**, а временный жилец (ст. 80 ЖК РФ, для нанимателя требуется согласие наймодателя и всех членов семьи), ответственность за его действия наниматель тем более не несёт, если не доказано его собственное виновное поведение.

Практический вывод по четвёртой версии: даже для нанимателя по договору социального найма отсутствует безусловная ответственность за

действия третьего лица, причинившего вред общему имуществу. Необходимо исследовать, был ли молодой человек членом семьи, и доказать вину нанимателя в форме содействия или непринятия мер.

3.5. Версия пятая: вина собственника в ненадлежащем содержании жилого помещения

Собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ). Однако повреждение дверей в подъезде не является следствием ненадлежащего содержания квартиры. Это результат активных действий третьего лица. Поэтому попытки УК обосновать иск ст. 210 ГК РФ несостоятельны.

Ссылка на ч. 1 ст. 30 ЖК РФ, возлагающую на собственника обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, также неуместна – нет причинной связи между невыполнением этой обязанности и повреждением входной двери (дверь находится в подъезде, а не в квартире).

Однако если УК докажет, что собственник своими действиями (например, организовал шумную вечеринку, в ходе которой его гость разбил дверь; не вызвал полицию, когда гость начал ломать дверь и имел возможность предотвратить повреждение) способствовал причинению вреда, то возможна квалификация по ст. 1080 ГК РФ как совместного причинения вреда (солидарная ответственность) либо по ст. 1064 ГК РФ как самостоятельная вина собственника в форме содействия. Но это требует от УК соответствующих доказательств.

4. Процессуальные аспекты: надлежащий ответчик, замена, привлечение к делу, подсудность

4.1. Кто является надлежащим ответчиком?

Иск УК должен быть предъявлен к лицу, которое в соответствии с законом обязано возместить вред. Если таким лицом является молодой человек, а УК ошибочно подала иск к собственнику, суд не вправе самостоятельно заменить ответчика без согласия истца. Собственник вправе заявить ходатайство о замене ненадлежащего ответчика на основании ст. 41 ГПК РФ либо о привлечении молодого человека к участию в деле в качестве соответчика (ст. 40 ГПК РФ).

Практический механизм:

- В отзыве на исковое заявление ответчик указывает, что он не является надлежащим ответчиком, поскольку вред причинён действиями конкретного лица (ФИО, если известно).
- Одновременно заявляется ходатайство о привлечении этого лица к участию в деле в качестве соответчика (ст. 40 ГПК РФ). Если привлечение соответчика невозможно (например, его местонахождение неизвестно), ответчик может просить суд отложить разбирательство для установления личности причинителя (ст. 169 ГПК РФ), но отсутствие причинителя не является основанием для автоматического возложения ответственности на собственника.

4.2. Распределение бремени доказывания

По общему правилу (ст. 56 ГПК РФ) каждая сторона должна доказать обстоятельства, на которые она ссылается. УК предъявляет иск к собственнику – значит, именно УК должна доказать:

- факт повреждения дверей (акт, фотографии);
- размер ущерба (смета, договор подряда);
- что вред причинён именно лицом, проживавшим в квартире ответчика (объяснения, постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, показания свидетелей);
- **основание ответственности собственника за чужие действия** (наличие договорного условия, совместное причинение вреда, вина в бездействии и т.п.).

Если УК не докажет последний элемент, в иске должно быть отказано.

4.3. Вопрос подсудности

В соответствии со ст. 23 ГПК РФ мировой судья рассматривает дела по имущественным спорам при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей. Если требования УК не превышают 50 000 руб. (обычно стоимость ремонта двери может быть в этих пределах), иск должен подаваться мировому судье. В приведённом в качестве контекста Определении Подольского городского суда Московской области от 01.10.2012 по делу № 9-246/2012 иск был возвращён именно из-за нарушения правил подсудности, с указанием на право обращения к мировому судье. Это означает, что если УК подала иск в районный суд при цене иска менее 50 000 руб., ответчик может заявить о неподсудности, и суд возвратит исковое заявление (п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ) либо передаст дело по подсудности (п. 3 ст. 33 ГПК РФ).

5. Конкурирующие правовые позиции судов

По вопросу ответственности собственника за действия лиц, проживающих в его квартире, в судебной практике выделяются два подхода.

Позиция 1 (преобладающая): собственник не отвечает за действия посторонних лиц при отсутствии его вины. Суды указывают, что в силу ст. 1064 ГК РФ вред возмещает причинитель. Проживание лица без договора не порождает у собственника обязанности отвечать за его деликты. Например, собственник не отвечает за ущерб от затопления, если доказано, что кран оставил открытым его гость, а не сам собственник (см., например, определение Нижегородского областного суда от 21.02.2012 по делу № 33-1103/2012). Аналогичный подход применяется к повреждению общего имущества: если УК не доказала вину собственника в содействии причинителю, иск отклоняется.

Позиция 2 (более редкая): собственник отвечает по договору управления за действия всех лиц, которых он допустил в квартиру, если договором прямо предусмотрена такая ответственность. Встречается в делах, где в договоре управления содержится пункт о том, что собственник обязуется обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением всеми проживающими с ним лицами и несёт ответственность за их действия. Суды, руководствуясь п. 1 ст. 1064 ГК РФ, признают такое условие договора допустимым и удовлетворяют иск УК (например, апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда от 20.11.2013 № 33-16625, Московского городского суда от 12.02.2014 № 33-2215/14). Однако при отсутствии такого условия вторая позиция не применяется.

Таким образом, в каждом конкретном деле необходимо исследовать содержание договора управления и наличие доказательств вины собственника.

6. Практические рекомендации для собственника (ответчика по иску)

При получении искового заявления УК целесообразно предпринять следующие шаги:

1. **Изучить договор управления МКД** на предмет наличия пунктов о материальной ответственности собственника за действия лиц, проживающих в его квартире, и за нарушение правил пользования общим имуществом.

2. **Определить процессуальную позицию.** Если договор такого условия не содержит, то в отзыве на иск необходимо указать на отсутствие правовых оснований для привлечения собственника к ответственности за действия третьего лица. Ссылаться на ст. 1064 ГК РФ, ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ, а также на то, что надлежащим ответчиком является непосредственный причинитель вреда.
3. **Заявить ходатайство о привлечении молодого человека к участию в деле в качестве соответчика** (ст. 40 ГПК РФ). Если его личность установлена, это позволит суду взыскать ущерб непосредственно с виновного.
4. **При наличии в деле доказательств, что молодой человек действовал самостоятельно,** следует настаивать на отсутствии вины собственника. Даже если он присутствовал при происшествии, нужно доказать, что он не мог предотвратить повреждение (например, действия были внезапными).
5. **Проверить цену иска.** Если сумма менее 50 000 руб., а дело принято районным судом – заявить о неподсудности. Если иск уже рассматривается мировым судьёй – этот вопрос снят.
6. **Оспаривать размер ущерба,** если смета УК завышена, предложить проведение судебной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ).
7. **Рассмотреть возможность мирового соглашения,** если добросовестная УК готова снизить требования, но только в том случае, когда собственник действительно заинтересован избежать длительных судебных разбирательств (при наличии спорной ответственности).

7. Итоговый вывод

По существу права

- Обязанность возмещения вреда, причинённого повреждением входной двери в подъезде, лежит на **непосредственном причинителе** – молодом человеке, который разбил дверь (ст. 1064 ГК РФ).
- Собственник квартиры может быть привлечён к ответственности за действия этого лица только в следующих случаях: 1. если это прямо предусмотрено **договором управления** многоквартирным домом, подписанным собственником; 2. если доказана **личная вина собственника** в причинении вреда (совместные действия, содействие, непринятие мер при возможности предотвратить вред); 3. если молодой человек является несовершеннолетним или недееспособным, а собственник – его законный представитель (ст. 1073, 1076 ГК РФ), что в описанной ситуации маловероятно.

- Факт проживания лица без договора найма сам по себе не порождает ответственности собственника за действия этого лица.
- Если квартира находится в социальном найме, наниматель также не отвечает за деликты временно проживающих лиц без подтверждения собственной вины; наниматель несёт солидарную с членами семьи ответственность только по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

Процессуально

- Ответчику следует активно защищаться: заявлять о ненадлежащем ответчике, ходатайствовать о привлечении причинителя вреда к делу, ссылаться на недоказанность оснований для привлечения к ответственности.
- Также необходимо проверить подсудность дела, поскольку при цене иска до 50 000 рублей дело подлежит рассмотрению мировым судьёй.

Таким образом, без дополнительных условий (в частности, содержащихся в договоре управления) или доказательств собственной вины собственника иск УК к нему является юридически необоснованным и подлежит отклонению.

8. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ – ст. 15, 209, 210, 308, 421, 428.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ – ст. 1064, 1073, 1076, 1080, 1081.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ – ст. 30, 31, 36, 67, 69, 80, 162.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ – ст. 23, 33, 40, 41, 56, 79, 135, 169.
5. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
6. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».
7. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
8. Определение Подольского городского суда Московской области от 01.10.2012 по делу № 9-246/2012 (пример по вопросу подсудности при цене иска менее 50 000 руб.).