

# **Правовой разбор: возможность взыскания с собственников-«отказников» части расходов на ремонт крыши многоквартирного дома (МКД без УК и ТСЖ)**

---

## **1. Краткая постановка вопроса**

В 28-квартирном МКД, управление которым осуществляется непосредственно собственниками (без УК и без ТСЖ), общее собрание приняло решение о ремонте кровли в связи с протечками; 26 собственников проголосовали «за» и профинансировали работы, двое отказались и денег не внесли. Договор с подрядчиком заключён, работы выполнены, акт подписан, оплата подтверждается расписками подрядчика. Требуется установить: (1) существует ли у отказавшихся собственников материально-правовая обязанность участвовать в этих расходах; (2) является ли для них обязательным решение общего собрания, принятое без их участия; (3) в какой правовой конструкции надлежит предъявлять требование (долевая обязанность, неосновательное обогащение, регресс) и каковы перспективы его удовлетворения.

Ниже разбор ведётся по каждой существенной версии отдельно, с указанием норм и условий применения.

---

## **2. Раздел 1. Правовая природа обязанности собственника участвовать в расходах на общее имущество**

### **2.1. Крыша — общее имущество, а обязанность нести расходы возникает из закона**

Крыша (кровля) в силу прямого указания закона относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, поскольку предназначена для обслуживания более одного помещения (п. 1 ст. 36 ЖК РФ; п. 2 Правил

---

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, — далее Правила № 491).

Обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества установлена императивно и не зависит от воли отдельного собственника:

- **п. 1 ст. 39 ЖК РФ** — собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества;
- **п. 2 ст. 39 ЖК РФ** — доля обязательных расходов определяется долей в праве общей собственности;
- **ч. 1 ст. 158 ЖК РФ** — собственник обязан нести расходы на содержание своего помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества **соразмерно своей доле** путём внесения платы и взносов на капитальный ремонт;
- **ст. 210 ГК РФ** — собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества;
- **ст. 249 ГК РФ** — участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей, а также в издержках по содержанию и сохранению общего имущества.

Позиция Верховного Суда РФ по этому вопросу устойчива: обязанность по внесению платы на содержание общего имущества возникает в силу закона, а не из договора, и не зависит от заключения собственником отдельного соглашения с управляющей или подрядной организацией (п. 12-13 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

## 2.2. Практический вывод по разделу

Обязанность двух отказавшихся собственников участвовать в расходах на ремонт крыши **существует независимо от их согласия, голосования и от наличия с ними какого-либо договора**. Отсутствие договора с подрядчиком, подписанного лично «отказниками», на эту обязанность не влияет. Это первичный и наиболее прочный пласт требования.

Отдельно подчеркну: обязанность сохраняется **даже при отсутствии решения общего собрания** — если ремонт был объективно необходим (аварийное состояние кровли, залив квартир верхних этажей), расходы подлежат распределению между всеми сособственниками по правилам ст. 39, 158 ЖК РФ и ст. 210, 249 ГК РФ. Наличие протокола лишь усиливает позицию истцов, фиксируя необходимость, объём и стоимость работ.

## 3. Раздел 2. Квалификация работ: текущий или капитальный ремонт (влияет на кворум и порядок принятия решения)

### 3.1. Значение разграничения

От того, является ли ремонт кровли **текущим** или **капитальным**, зависит требуемое число голосов:

- по общему правилу решение принимается **большинством голосов от числа участвующих** в собрании собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- по вопросам, отнесённым к п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (реконструкция, строительство, **капитальный ремонт** общего имущества, использование фонда капитального ремонта, переустройство/перепланировка помещения, входящего в состав общего имущества), требуется **не менее 2/3 голосов от общего числа голосов** всех собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- кворум собрания — более 50 % голосов от общего числа (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Компетенция общего собрания по вопросам ремонта общего имущества закреплена п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, а также общей нормой п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

### 3.2. Критерии разграничения

Разграничение проводится по Перечню работ, производимых при капитальном ремонте, — ВСН 58-88(р) (утв. Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312) и МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем России), а также по Правилам № 491:

- **текущий ремонт** — устранение локальных протечек, замена отдельных участков кровельного покрытия, восстановление примыканий, герметизация, ремонт элементов водоотвода (п. 18 Правил № 491, Минимальный перечень услуг и работ, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290);
- **капитальный ремонт** — полная замена кровельного покрытия, замена/восстановление несущих и ограждающих конструкций кровли, смена стропильной системы (ВСН 58-88(р), приложение 8; п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

### 3.3. Практический вывод по разделу

- **Версия «текущий ремонт» (наиболее вероятная при устранении протечек):** достаточно большинства голосов участвующих в собрании. При 26 голосующих «за» из 28 кворум (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ) и большинство заведомо соблюдены. Решение легитимно.

- **Версия «капитальный ремонт»:** требуется не менее 2/3 от **общего числа** голосов. Если 26 квартир по площади дают  $\geq 2/3$  от общей площади всех помещений (что при 28 квартирах почти неизбежно), решение также легитимно. Но следует проверить расчёт голосов по площади (доля пропорциональна площади помещения — ч. 3 ст. 48 ЖК РФ), а не по количеству квартир: два крупных помещения теоретически могли бы «съесть» часть кворума, хотя порог 2/3 при 26 из 28 в подавляющем большинстве случаев преодолевается.
- Рекомендуется в исковом заявлении **не заострять** квалификацию, а указать: работы являлись неотложным ремонтом общего имущества, решение принято квалифицированным большинством от числа участвовавших, кворум имелся. Так вы защищены при любой квалификации судом.

Отдельно: если суд квалифицирует работы как капитальный ремонт и дом включён в региональную программу капремонта, возникает вопрос об источнике финансирования (см. Раздел 10 настоящего разбора).

## 4. Раздел 3. Обязательность решения общего собрания для отказавшихся собственников

### 4.1. Императивная норма

Прямая норма — **ч. 5 ст. 46 ЖК РФ**: решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, **обязательно для всех собственников помещений**, в том числе для тех, которые **не участвовали в голосовании**.

Дополнительно: гл. 9.1 ГК РФ (ст. 181.1), согласно которой решение собрания влечёт правовые последствия для всех лиц, имеющих право участвовать в этом собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом.

### 4.2. Важное уточнение механизма

Решение общего собрания **не создаёт самостоятельного денежного обязательства** (общее собрание — не юридическое лицо и не «кредитор» по взносам). Оно: 1. определяет необходимость и объём работ; 2. фиксирует волеизъявление собственников; 3. является основанием для заключения договора подряда и распределения расходов.

Но само денежное требование к «отказнику» покоится не на решении собрания как таковом, а на **законе** (ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ), а

решение лишь подтверждает, что работы были необходимы, согласованы и выполнены по цене, утверждённой большинством. Это важный нюанс при выборе конструкции иска (Раздел 4).

### 4.3. Оспаривание решения

«Отказники» вправе оспорить решение в суде (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ) — **в течение шести месяцев** со дня, когда они узнали или должны были узнать о принятом решении. Если срок пропущен и не восстановлен, а кворум и порядок соблюдены, решение презюмируется действительным. Основания ничтожности (ст. 181.5 ГК РФ, ч. 3 ст. 45 ЖК РФ) — отсутствие кворума, принятие по вопросу вне повестки, принятие при отсутствии необходимого числа голосов — при 26 из 28 отсутствуют.

### 4.4. Практический вывод по разделу

Решение собрания **обязательно** для двух отказавшихся собственников. В суде они не смогут ограничиться ссылкой «нас не было / мы не согласны» — им придётся доказать ничтожность или оспорить решение в срок. Это существенно повышает шансы истцов.

## 5. Раздел 4. Правовая квалификация требования к отказавшимся собственникам: три конкурирующие модели

В практике сложились три подхода. Суд может квалифицировать требование самостоятельно (ч. 1 ст. 196 ГПК РФ, п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), поэтому истец должен выбрать наиболее выигрышную конструкцию, но понимать и альтернативы.

### 5.1. Модель А. Исполнение долевой обязанности, установленной законом и решением собрания

**Основание:** ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 210, 249 ГК РФ + решение общего собрания (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Суть: собственники-плательщики совместно исполнили лежащую на всех сосособственниках долевую обязанность. Каждый должен был внести свою долю; отказавшиеся этого не сделали. Требование = их доля в фактически понесённых расходах.

**Плюс:** не требует доказывания «неосновательности»; опирается прямо на закон и решение собрания.

**Минус:** у самих плательщиков нет «своего» права требовать с ответчиков именно в этой конструкции — они не кредиторы по обязательству, а содолжники. Суды в такой формулировке чаще всего переqualифицируют требование.

## 5.2. Модель Б. Неосновательное обогащение (доминирующая практика)

**Основание:** ст. 1102 ГК РФ (лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счёт другого лица, обязано возратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество).

**Конструкция:** отказавшиеся собственники **сберегли** своё имущество (не понесли расходы на содержание общего имущества) **за счёт** истцов, которые фактически профинансировали весь ремонт, включая долю ответчиков. Правового основания для такого сбережения нет — напротив, закон предписывает каждому нести свою долю (ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ).

**Плюс:** это **наиболее устойчивая и часто принимаемая судами** квалификация в спорах между собственниками МКД о возмещении расходов на общее имущество, понесённых одним из них (или частью из них) за других. Она не требует наличия договора с ответчиками.

**Дополнительно взыскивается:** на сумму неосновательного обогащения начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности сбережения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

**Условия применения:** истцы должны доказать (1) факт и размер понесённых расходов, (2) факт сбережения ответчиками, (3) отсутствие правового основания, (4) размер сбережения (долю ответчика).

## 5.3. Модель В. Регрессное требование (ст. 325 ГК РФ)

**Основание:** п. 2 ст. 325 ГК РФ — если должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регресса к остальным должникам.

**Применимость — ограниченная и спорная.** Регресс возможен, если признать, что все собственники МКД являлись **солидарными** должниками перед подрядчиком (например, заключив единый договор подряда). Тогда исполнившие солидарную обязанность вправе требовать с остальных **равных**

**долей** (если иное не установлено законом или договором), за вычетом своей доли.

**Проблемы:** - солидарность по ст. 322 ГК РФ возникает лишь при наличии её в законе, договоре или при неделимости предмета. Обязанность собственников перед подрядчиком при непосредственном управлении (ст. 164 ЖК РФ) обычно оформляется как самостоятельные договоры либо как договор с множественностью лиц на стороне заказчика — то есть, как правило, **долевое**, а не солидарное обязательство; - регресс по п. 2 ст. 325 ГК РФ предполагает **равные доли**, тогда как доли собственников **пропорциональны площади** (ст. 37, 48 ЖК РФ) — это создаёт расхождение.

**Когда применима:** если удастся доказать, что все 28 собственников заключили с подрядчиком **единый** договор на стороне заказчика с солидарной ответственностью. Тогда конструкция регресса работоспособна, но взыскание пойдёт по равным долям, что для истцов может быть как выгоднее, так и невыгоднее в зависимости от площади квартир ответчиков.

#### 5.4. Сравнение и рекомендация

| Модель                        | Основание                            | Устойчивость         | Риск                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| А. Долевая обязанность        | ст. 39, 158 ЖК РФ; ч. 5 ст. 46 ЖК РФ | Средняя              | Переквалификация судом                |
| Б. Неосновательное обогащение | ст. 1102, 1107 ГК РФ                 | Высокая (доминирует) | Нужно доказать размер сбережения      |
| В. Регресс                    | п. 2 ст. 325 ГК РФ                   | Низкая/средняя       | Требует солидарности и «равных долей» |

**Рекомендация:** изначально заявлять требование по **модели Б (неосновательное обогащение)**, с ссылкой на ст. 39, 158 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ как на нормы, определяющие отсутствие правового основания для сбережения, и на ч. 5 ст. 46 ЖК РФ как на подтверждение легитимности работ. Дополнительно (в мотивировочной части иска) обосновать и модель А — так вы защищаетесь от переквалификации судом. Модель В заявлять нецелесообразно, если договор не был единым и солидарным.

## 6. Раздел 5. Надлежащий истец и порядок объединения требований

### 6.1. Кто имеет право на иск

Правом требования по модели Б обладают **те собственники, которые фактически понесли расходы сверх своей доли** (то есть 26 проголосовавших «за» и оплативших, а в действительности — те, кто перевёл средства подрядчику). Общее собрание как орган управления самостоятельной процессуальной правоспособностью не обладает (если не создано ТСЖ/ЖСК), поэтому истцом в суде должно выступать физическое/юридическое лицо — собственник.

*Исключение: если решением собрания один из собственников был уполномочен заключить договор подряда и **выступал заказчиком от имени всех** (ст. 164 ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 3 ЖК РФ), именно он (и, солидарно, остальные плательщики) выступает истцом по регрессу/неосновательному обогащению; в этом случае надлежащая конструкция может быть регрессной (см. Раздел 5.3).*

### 6.2. Варианты процессуального оформления

- Каждый из 26 плательщиков предъявляет самостоятельный иск** к каждому из двух ответчиков в части, приходящейся на его переплат. Технически возможно, но требует точного расчёта и большого числа дел; суд может их объединить (ст. 151 ГПК РФ).
- Уступка (цессия)** всеми 26 плательщиками своих требований одному лицу (ст. 382–390 ГК РФ). Тогда один истец взыскивает совокупный долг. Наиболее чистый вариант.
- Процессуальное соучастие** истцов (ст. 40 ГПК РФ) с процессуальным соучастием ответчиков. Требует согласованности расчётов.
- Иск одного «головного» плательщика** (например, того, кто внёс основную сумму), с приложением письменных подтверждений оплат остальных — рискованно, суд может указать на отсутствие права требования в чужой части.

**Рекомендация:** вариант 2 (цессия) либо вариант 3 (соучастие). Это позволит в одном процессе взыскать с двух ответчиков всю приходящуюся на них долю.

## 7. Раздел 6. Расчёт цены иска: размер доли каждого ответчика

### 7.1. Правовая база

Доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади принадлежащего помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ; ст. 15, 16 ЖК РФ).

### 7.2. Формула

**Цена иска к ответчику** = Стоимость ремонта × (Площадь помещения ответчика / Общая площадь всех помещений МКД)

где «Общая площадь всех помещений» — сумма площадей всех квартир и нежилых помещений (без мест общего пользования; определяется по данным технического паспорта / ЕГРН).

Пример (условный): если площадь квартиры ответчика — 60 кв. м, а общая площадь всех помещений МКД — 1500 кв. м, доля ответчика =  $1/25 = 4\%$ . При стоимости ремонта 300 000 руб. его доля = 12 000 руб.

### 7.3. Ограничения и нюансы

- Если два ответчика владеют квартирами разной площади — суммы взыскиваются по каждой отдельно, **не солидарно** (обязанность долевая, а не солидарная).
- Если одна из квартир находится в **муниципальной собственности** и не приватизирована, надлежащим ответчиком будет соответствующий публично-правовой наймодатель, а не «собственник».
- Если ответчик владеет несколькими помещениями — площади суммируются.
- Расчёт процентов по ст. 395 ГК РФ производится с момента, когда ответчик узнал о неосновательности сбережения (обычно — дата оплаты истцами работ подрядчику или дата получения ответчиком требования). См. п. 2 ст. 1107 ГК РФ.

## 8. Раздел 7. Доказательственная база и её возможные дефекты

### 8.1. Что уже есть (сильные доказательства)

- **Протокол(ы) общего собрания** — фиксируют необходимость ремонта, объём, стоимость, порядок распределения расходов (ст. 44, 45, 46 ЖК РФ, Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр).
- **Договор подряда** с подрядчиком — подтверждает объём и стоимость работ.
- **Акт выполненных работ** — подтверждает факт выполнения.
- **Расписки подрядчика** — подтверждают оплату.

### 8.2. Что рекомендуется добавить

- Документы, подтверждающие, **кто именно и сколько внёс** (ведомость взносов, банковские квитанции, расписки плательщиков). Это критично для определения надлежащего истца и суммы переплат.
- **Акты осмотра** квартир верхних этажей / обращения в аварийные службы / акты о заливе — подтверждают аварийный характер ситуации и неотложность.
- Выписки из **ЕГРН** на квартиры ответчиков — подтверждают их статус собственников.
- **Технический паспорт МКД / выписки** — для расчёта долей.
- **Смета** (локальный сметный расчёт), если она утверждена собранием, — обоснованность стоимости.

### 8.3. Возможные дефекты

- **Протокол не устанавливает конкретный размер взноса каждого собственника.** Не критично: суд определит долю по площади (ст. 37 ЖК РФ). Но расчёт придётся обосновывать отдельно.
- **Отсутствие нотариального удостоверения** решения (если оно требовалось). Проверить требования к оформлению по ст. 46 ЖК РФ и Приказу Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. Само по себе отсутствие удостоверения — не безусловное основание ничтожности, но ответчики могут на это ссылаться.
- **Расписки подрядчика** (наличные расчёты) слабее банковских документов; рекомендуется подкрепить их показаниями подрядчика (в том числе в суде) и внутренними ведомостями.

## 9. Раздел 8. Возражения ответчиков и контраргументы

| Возражение                                                      | Контраргумент                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Нас не было на собрании, мы ничего не решали»                  | ч. 5 ст. 46 ЖК РФ: решение обязательно и для не участвовавших; срок оспаривания (6 мес., ч. 6 ст. 46 ЖК РФ) пропущен                                                                                                                                                    |
| «Мы не заключали договор с подрядчиком»                         | обязанность — из закона (ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ), а не из договора; п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 22                                                                                                                                                    |
| «Мы не обязаны платить за ремонт чужих крыш»                    | крыша — общее имущество (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491); расходы распределяются на всех собственников                                                                                                                                                            |
| «Работы выполнены ненадлежащим образом»                         | акт подписан заказчиком; для оспаривания объёма/качества нужна экспертиза, иначе возражение несостоятельно                                                                                                                                                              |
| «Стоимость завышена»                                            | смета/договор, стоимость согласована собранием и принята по акту; бремя доказывания завышения — на ответчике                                                                                                                                                            |
| «Это должен был делать фонд капремонта / региональный оператор» | при текущем ремонте вопрос не стоит; при капитальном — собственники вправе принять решение о дополнительных взносах и о проведении работ (ст. 44 ч. 2 п. 1, ст. 158 ЖК РФ); обязательство бывшего наймодателя (ст. 190.1 ЖК РФ) не освобождает собственников от взносов |
| «Пропущена исковая давность»                                    | общий срок — 3 года (ст. 196 ГК РФ) с момента, когда истцы узнали о нарушении права (ст. 200 ГК РФ), то есть с даты оплаты работ; при свежем ремонте срок не пропущен. Если работы были ранее — проверить приостановление/перерыв                                       |

## 10. Раздел 9. Процессуальные аспекты

- **Подсудность:** мировой судья — если цена иска не превышает 100 000 руб.; районный суд — если превышает (ст. 23, 24 ГПК РФ).
- **Госпошлина:** по ст. 333.19 НК РФ; истцы-собственники освобождения не имеют (кроме отдельных категорий), к цене иска прибавляется сумма процентов по ст. 395 ГК РФ.

- **Претензионный порядок** для данной категории споров не обязателен, но досудебное требование полезно (фиксирует момент, с которого начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ).
- **Судебные расходы:** при выигрыше — госпошлина (ст. 98 ГПК РФ) и расходы на представителя (ст. 100 ГПК РФ, с разумным пределом).
- **Экспертиза:** при споре об объёме/качестве работ — судебная строительно-техническая экспертиза.
- **Апелляция:** районный суд — апелляция в судебную коллегия по гражданским делам соответствующего суда субъекта РФ (ст. 320, 328 ГПК РФ).

## 11. Раздел 10. Альтернативные и дополнительные источники финансирования (важно как резервный сценарий)

### 11.1. Бывший наймодатель (ст. 190.1 ЖК РФ)

Если дом был построен/вводился в эксплуатацию и часть квартир приватизирована до 01.03.2013, а кровля требовала капитального ремонта **на дату приватизации первого жилого помещения**, обязанность по капремонту могла сохраниться за бывшим наймодателем (муниципалитетом/государством) в порядке ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» и ст. 190.1 ЖК РФ. Это самостоятельное основание для предъявления требований к публичному образованию **сверх** требований к двум собственникам.

Важное ограничение: обязательство бывшего наймодателя **не освобождает** собственников от уплаты взносов (ч. 4 ст. 190.1 ЖК РФ) — то есть это параллельное, а не замещающее основание. Собственники должны быть проинформированы об исполнении бывшим наймодателем своей обязанности (ч. 5 ст. 190.1 ЖК РФ) и участвуют в приёмке работ (ч. 6 ст. 190.1 ЖК РФ).

### 11.2. Фонд капитального ремонта / региональный оператор

Если работы квалифицируются как капитальный ремонт и дом включён в региональную программу, средства могли формироваться в фонде капремонта. Тогда возможен вопрос: почему работы выполнены за счёт прямого сбора средств, а не за счёт фонда. Это не лишает истцов права на иск к двум собственникам, но увеличивает риск возражений, если по дому уже уплачивались взносы на капремонт региональному оператору и он не

выполнил работы — тогда усматривается основание для требования к оператору (ч. 6, 6.1 ст. 189 ЖК РФ).

### 11.3. Аварийный ремонт

Если протечка носила аварийный характер, работы могли быть выполнены по правилам ликвидации аварий (МДК 2-04.2004, п. 5.1.11 Правил № 170 — утратили силу с 01.09.2021, действует Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290). Независимо от того, принималось ли решение собрания, расходы распределяются между всеми сосособственниками.

## 12. Практические выводы по каждой версии

**Версия 1. Требование как исполнение долевого обязательства (ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ).** Шансы высокие на уровне существа (обязанность существует), но слабее процессуально — суд может переквалифицировать требование в неосновательное обогащение.

**Версия 2. Требование как неосновательное обогащение (ст. 1102, 1107 ГК РФ) — рекомендуется как основная.** Шансы высокие. Ключ: доказать фактическую оплату истцами **сверх** своей доли и размер доли ответчиков по площади. Суды в подобных спорах (между сосособственниками МКД о возмещении расходов на общее имущество) последовательно признают сбережение ответчиками неосновательным. Дополнительно начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ.

**Версия 3. Регрессное требование (п. 2 ст. 325 ГК РФ).** Шансы ниже, если договор с подрядчиком не оформлен как единый договор с солидарной ответственностью всех 28 собственников. При солидарной конструкции — возможно, но доли считаются **равными**, что расходится с пропорциональным принципом ст. 37 ЖК РФ. Применять как вспомогательную аргументацию.

**Итог:** иск следует предъявлять, квалифицируя требование по ст. 1102 ГК РФ (с опорой на ст. 39, 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ и ч. 5 ст. 46 ЖК РФ). Надлежащие истцы — собственники, фактически оплатившие работы; надлежащие ответчики — собственники двух квартир; сумма — доля в фактических расходах пропорционально площади их помещений, плюс проценты по ст. 395 ГК РФ за период сбережения. Учитывая явку 26 из 28 собственников, наличие протокола, договора, акта и расписок, судебная перспектива по существу — благоприятная; основные риски лежат в процессуальной плоскости (правильное определение надлежащего истца и корректный расчёт долей), а не в материальном праве.

### 13. Список использованных нормативных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: - ст. 36 — общее имущество собственников помещений в МКД (крыша/кровля); - ст. 37 — определение долей в праве общей собственности; - ст. 39 — содержание общего имущества; бремя расходов; - ст. 44 — компетенция общего собрания (в т.ч. п. 1, 5 ч. 2); - ст. 45 — порядок проведения общего собрания; кворум (ч. 3); - ст. 46 — решения общего собрания; порядок принятия (ч. 1); обязательность для всех собственников (ч. 5); обжалование (ч. 6); требования к оформлению; - ст. 48 — голосование; количество голосов пропорционально доле; - ст. 158 — расходы собственников помещений; - ст. 164 — непосредственное управление многоквартирным домом; - ст. 189 — решение о проведении капитального ремонта; - ст. 190.1 — особенности организации капитального ремонта домов, где требовался капремонт на дату приватизации первого помещения. (в редакции федеральных законов, в т.ч. от 04.06.2011 № 123-ФЗ; от 25.12.2012 № 271-ФЗ; от 28.12.2013 № 417-ФЗ; от 29.06.2015 № 176-ФЗ; от 31.12.2017 № 485-ФЗ; от 27.12.2018 № 558-ФЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: - ст. 210 — бремя содержания имущества; - ст. 249 — расходы на содержание общего имущества при долевой собственности; - ст. 322, 325 — солидарные обязательства и регресс; - ст. 382-390 — уступка требования (цессия); - ст. 395 — проценты за пользование чужими денежными средствами; - ст. 1102 — обязанность возратить неосновательное обогащение; - ст. 1107 — возмещение убытков и уплата процентов при неосновательном обогащении; - ст. 181.1, 181.5 — решения собраний, ничтожность решения собрания; - ст. 196, 200 — общий срок исковой давности и начало его течения.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 23, 24 (подсудность), ст. 40 (процессуальное соучастие), ст. 98, 100 (судебные расходы), ст. 151 (объединение дел), ст. 196 (пределы рассмотрения дела), ст. 320, 328 (апелляция).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации: ст. 333.19 (размер государственной пошлины).
5. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» (п. 2, 18).

- 
6. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.
  7. ВСН 58-88(р), утв. Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 (Перечень работ, производимых при капитальном ремонте).
  8. МДК 2-04.2004 «Нормативы затрат на содержание и ремонт жилищного фонда», утв. Госстроем России.
  9. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах...».
  10. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ст. 16 — обязанность бывшего наймодателя по капремонту).
  11. Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (п. 12-13).
  12. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части решений собраний — ст. 181.1-181.5 ГК РФ).
  13. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (режим общего имущества).
- 

*Примечание: приведённый разбор носит характер правового заключения по описанной фабуле. Отдельные обстоятельства (точная площадь помещений каждого собственника и общая площадь всех помещений МКД, конкретный размер фактически понесённых расходов, наличие или отсутствие смет, соблюдение процедуры собрания и оформления протокола, статус квартир ответчиков, а также давность отдельных платежей) требуют проверки по документам; при их уточнении выводы могут быть скорректированы.*