

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 4 июля 2025 г. N 18667-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение, поступившее письмом Первого заместителя Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству В.А. Кошелева, и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

1. В части личного обращения собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) в действующий офис управляющей организации отмечается следующее.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 утверждены [Правила](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Правила N 416).

Согласно [пункту 27](#) Правил N 416 управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации).

[Пунктом 29](#) Правил N 416 установлено, что прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.

Таким образом, единоличный исполнительный орган управляющей организации вправе также уполномочить иных лиц на осуществление приема посредством выдачи соответствующей доверенности на осуществление рассматриваемых действий. Кроме того, порядок проведения приема и список лиц, уполномоченных на его проведение, может быть утвержден локальным актом организации.

2. По вопросам, касающимся надлежащего содержания общего имущества лицом, осуществляющим управление МКД, а также контроля за соблюдением установленных обязанностей по содержанию общего имущества, отмечается следующее.

В силу [части 1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Согласно [части 2 статьи 162](#) ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с [пунктами 1 - 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления МКД должны быть указаны в числе прочего состав общего имущества МКД, в отношении которого

будет осуществляться управление, перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

Таким образом, перечень работ по содержанию общего имущества в МКД определяется договором управления МКД.

При этом такой перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД может предусматривать такие услуги, как, например, услуги охраны, консьержа, строительство ограждающих конструкций, установку и (или) обслуживание систем видеонаблюдения.

Вместе с тем необходимо учитывать следующее.

Согласно [части 2.1 статьи 161 ЖК РФ](#), [пункту 42](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в МКД, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, и договором.

Объем, качество, периодичность каждой из работ и услуг, необходимых для содержания общего имущества МКД, должны отвечать требованиям к минимальному перечню работ и услуг, указанных в Минимальном [перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "[Правилами](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") (далее - Минимальный перечень услуг и Правила оказания услуг соответственно).

В [пункте 23](#) Минимального перечня предусмотрены обязательные работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в том числе проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил оказания услуг перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления МКД:

а) в решении общего собрания - в случае, если управление МКД осуществляется непосредственно собственниками помещений в МКД;

б) в договоре управления МКД - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления МКД управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива - в случае, если управление общим имуществом в МКД осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего

имущества в МКД - в случае, предусмотренном [частью 1.1 статьи 164 ЖК РФ](#);

д) в решении застройщика - в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161 ЖК РФ](#), если застройщик непосредственно управляет МКД.

Таким образом, вопрос периодичности оказания и выполнения услуг и работ может быть урегулирован в соответствии с [пунктом 2](#) Правил оказания услуг.

Собственники помещений обязаны контролировать надлежащее исполнение обязательств по заключенному договору управления МКД с лицом, осуществляющим деятельность по управлению МКД.

Так, согласно [части 1 статьи 161.1 ЖК РФ](#) в случае, если в МКД не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В соответствии с [пунктом 5 части 5 статьи 161.1 ЖК РФ](#) совет МКД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

[Форма](#) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр.

Соблюдение указанной [формы](#) является обязательной. Правомочие собственника на подписание акта приемки выполненных работ подтверждается решением общего собрания собственников помещений либо выданными собственниками помещений доверенностями. Если в МКД выбран совет дома, то подписание актов выполненных работ председателем совета МКД является его обязанностью ([пункт 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ](#)).

Если периодичность составления актов не установлена договором, то сроки оформления актов приемки должны определяться в соответствии с фактическими сроками проведения работ. Несоблюдение [формы](#) акта может стать поводом для привлечения организации, ее должностных лиц к административной ответственности.

Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе ([часть 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Также управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([часть 11 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Договор может предусматривать и иные формы, мероприятия по контролю, срок и порядок их проведения.

В свою очередь, собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД и решать вопросы, возникающие в ходе исполнения договора. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД, годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном [статьей 45](#) ЖК РФ.

Кроме того, управляющая организация обязана предоставлять по запросам граждан, в том числе с использованием системы, информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также иную предусмотренную информацию в срок от одного до десяти рабочих дней ([часть 2 статьи 165](#) ЖК РФ, [пункты 34, 36](#) Правил N 416).

Исходя из изложенного, собственники помещений в МКД самостоятельно осуществляют контроль за исполнением обязательств по договору управления МКД.

3. По вопросам, касающимся проведения текущего ремонта общего имущества в МКД, отмечается следующее.

Согласно [пункту 18](#) Правил N 491 текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В силу [пункта 4.1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

Таким образом, в составе услуг и (или) работ по содержанию жилья выделяются услуги и (или) работы по управлению МКД, услуги и (или) работы по содержанию общего имущества в МКД и работы по текущему ремонту общего имущества в МКД.

При этом услуги и (или) работы по управлению МКД и по содержанию общего имущества в МКД носят постоянный, периодический характер. Платежи за указанные услуги и (или) работы не могут признаваться целевыми.

Работы по текущему ремонту - это работы разового характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические характеристики которого необходимо восстановить.

Отмечается, что принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции ОСС. При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график ремонта на год или на иной срок. Наиболее распространена практика утверждения перечня работ по текущему ремонту на год.

Как следует из приведенных положений, состав работ по текущему ремонту не может быть установлен законом и не может быть утвержден договором управления МКД. Он утверждается исключительно ОСС по согласованию с управляющей организацией.

Поскольку плата за текущий ремонт выделяется в составе платы за содержание жилого помещения (то есть количество этих денежных средств четко определено), при этом указанные работы не носят характера постоянных или периодических, а проводятся по утвержденному собственниками помещений в МКД плану, то денежные средства, предназначенные на финансирование работ по текущему ремонту, можно условно считать целевыми. Термин "условно" применен в силу того, что законом такие денежные средства прямо не отнесены к целевым. Кроме того, не установлено требований о порядке их хранения и расходования.

Лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, берет на себя обязательства провести работы по текущему ремонту в установленный планом текущего ремонта (утвержденным ОСС) срок в установленном объеме.

В случае если ремонт проведен в утвержденный ОСС срок в полном объеме, то обязательства лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, выполнены. Если обязательства по текущему ремонту не выполнены, тогда денежные средства должны быть либо возвращены собственникам помещений в МКД, либо направлены на другие работы по текущему ремонту в соответствии с решением ОСС. При этом требований к обеспечению сохранности средств в период с их поступления на расчетный счет лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, до момента их расходования на финансирование работ по текущему ремонту законом не установлено.

4. По вопросам, связанным с установлением размера платы за содержание жилого помещения, отмечаем следующее.

В соответствии с [частью 1 статьи 156](#) ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений МКД перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома, согласно [пункту 35](#) Правил N 491.

В соответствии с [частью 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ, [пунктом 3](#) Правил N 416, управление МКД осуществляется исходя из Минимального [перечня](#).

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений организации, осуществляющей управление МКД, исходя из Минимального перечня и дополнительных работ и услуг, не внесенных в Минимальный [перечень](#), и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно [пункту 17](#) Правил N 491 собственники помещений МКД на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных [Правилами](#) N 491, и Минимального [перечня](#).

Стоит отметить, что общее собрание собственников помещений в МКД может быть создано по инициативе любого из данных собственников ([часть 2 статьи 45](#) ЖК РФ).

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений МКД перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома ([пункт 35](#) Правил N 491).

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в МКД должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, установленный органом местного самоуправления, - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения и с обязательным отражением в договоре управления МКД. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения в МКД применяется с момента принятия решения собрания или с даты, установленной решением общего собрания собственников помещений. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется

с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Размер платы за содержание жилого помещения должен определяться исходя из размера платы, установленного уполномоченным органом (пункт 34 Правил N 491).

При этом в силу [части 4 статьи 158](#) ЖК РФ если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Следует отметить, что стороны по договору управления МКД не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления МКД.

В том числе управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять условия договора управления МКД в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, а собственники помещений не вправе в одностороннем порядке изменять условия договора управления МКД в отсутствие соответствующего согласия управляющей организации.

При этом в договоре управления МКД может быть предусмотрена индексация размера платы за содержание жилого помещения. Порядок такой индексации должен быть указан в утвержденном общим собранием собственников помещений и согласованном управляющей организацией договоре управления МКД, в том числе должны быть утверждены конкретные показатели, применяемые при расчете проиндексированного размера платы за содержание жилого помещения, которые не должны зависеть от действий сторон договора. В качестве таких показателей могут применяться, например, индекс потребительских цен, прогнозный индекс инфляции или иные показатели, утвержденные в установленном порядке федеральными органами исполнительной власти.

В указанном случае для проведения индексации размера платы за содержание жилого помещения в установленном договором порядке в установленные договором сроки принятие дополнительного решения общего собрания собственников помещений в МКД не требуется, поскольку индексация устанавливается соглашением обеих сторон договора.

Отмечается, что в силу положений [части 7 статьи 156](#) ЖК РФ и [пункта 31](#) Правил N 491, размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок не менее чем один год. Следовательно, договор управления МКД может предусматривать индексацию размера платы за содержание жилого помещения исключительно таким образом, чтобы периоды действия договора между моментами индексации составляли не менее одного года.

Таким образом, при рассмотрении указанных вопросов следует руководствоваться вышеизложенными положениями действующего законодательства.

4. По вопросу смены недобросовестной управляющей организации отмечается следующее.

В соответствии с [частью 2 статьи 161](#) ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

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

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

3) управление управляющей организацией.

Согласно [части 3 статьи 161](#) ЖК РФ способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Следовательно, именно общее собрание собственников помещений в МКД изначально осуществляет выбор способа управления МКД и в дальнейшем вправе его изменить.

Кроме того, к соискателю лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД предъявляются лицензионные требования, установленные [частью 1 статьи 193](#) ЖК РФ, а также [пунктом 3](#) Положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110.

Необходимо также учитывать, что механизм лицензирования способствует усилению защиты прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также смене организаций, неэффективно работающих в сфере управления жилищным фондом. При этом смена недобросовестной управляющей организации, например, в связи с аннулированием лицензии, будет осуществляться путем проведения открытых конкурсных процедур, в случае если собственники не приняли иного решения.

На основании [статьи 20](#) и [196](#) ЖК РФ деятельность, направленную на соблюдение гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований и правил, установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, осуществляют органы государственного жилищного надзора посредством организации и проведения контрольных (надзорных) мероприятий в отношении указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

Исходя из вышеизложенного, для проведения таких проверок необходимо обращаться с соответствующим заявлением и приложением копий документов, свидетельствующих о признаках нарушений (нарушениях), в адрес органа государственного жилищного надзора по месту нахождения.

Вместе с тем, в случае, если, по мнению гражданина, его права и законные интересы нарушены принятыми актами или решениями, а также действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностными лицами, а также иными лицами, он в соответствии с Федеральным [законом](#) от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" вправе обратиться в органы прокуратуры по месту жительства с заявлением, жалобой и иным обращением, содержащим сведения о нарушении законов либо обратиться в суд с жалобой на действия, решения органов власти или должностных лиц, иных лиц, которые, по мнению гражданина нарушили его права и свободы.

При этом отмечаем, что Минстроем России ведется постоянная работа по мониторингу

правоприменения и актуальным проблемам, возникающим в связи с реализацией законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, Минстрой России внимательно анализирует предложения по его совершенствованию, имеющиеся у различных организаций и граждан.

Так, представленные сведения будут дополнительно проанализированы и по возможности учтены в ходе плановой работы Минстроя России по совершенствованию действующего жилищного законодательства.

Благодарим за активное участие в анализе ситуации в сфере жилищно-коммунального хозяйства и выработке предложений, которые могут способствовать решению проблемных вопросов в отрасли.

Обращаем внимание, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
