

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

**ПИСЬМО**

**от 6 апреля 2026 г. N 7982-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

В силу части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) способ управления многоквартирным домом (далее - МКД) выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД (далее - ОСС) и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение ОСС о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

Согласно части 1 статьи 147 ЖК РФ правление товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции ОСС и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Подпунктом "д" пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416, управление МКД обеспечивается в том числе путем организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, включающей в себя определение способа оказания услуг и выполнения работ, подготовку заданий для исполнителей услуг и работ, выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Таким образом, ТСЖ может либо оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами, либо привлекать для указанных целей лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности (подрядных организаций).

В силу пунктов 2 и 3 части 1 статьи 137 ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные главой 13 ЖК РФ и уставом товарищества цели, а также устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

На основании пунктов 4 и 8.1 части 2 статьи 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся утверждение смет доходов и расходов товарищества на год и установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Согласно пункту 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Таким образом, если домом управляет ТСЖ, при этом ТСЖ оказывает услуги и (или) выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами, либо привлекает для указанных целей подрядные организации, тогда размер платы за содержание

жилого помещения устанавливается органами управления ТСЖ для всех собственников помещений в МКД на основании утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы.

Вместе с тем сообщается, что согласно части 1 статьи 137 ЖК РФ ТСЖ вправе заключить в соответствии с законодательством договор управления МКД.

В указанном случае собственниками помещений в МКД выбран и реализован способ управления ТСЖ, но при этом указанное ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией (далее - УО), то есть, ТСЖ, созданное собственниками помещений в МКД, фактически делегирует свои полномочия УО.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает, что в качестве стороны, заключающей договор управления с УО, могут выступать как собственники помещений МКД, так и органы управления ТСЖ.

Правом заключения договора управления наделено Правление ТСЖ (пункт 4 статьи 148 ЖК РФ). При этом порядок принятия решения о заключении такого договора управления законодательством не урегулирован и может быть установлен уставом ТСЖ.

Отмечается, что для реализации ТСЖ права заключения договора управления МКД с УО решения ОСС не требуется.

УО как сторона договора управления МКД обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Таким образом, в случае заключения договора управления МКД между ТСЖ и УО способом управления таким МКД является управление ТСЖ. Именно ТСЖ, созданное в надлежащем порядке и имеющее право управлять МКД, наделено правом заключить договор управления с УО, передав свои полномочия по указанному договору УО. При этом изменения способа управления дома не происходит, поскольку, во-первых, ТСЖ не наделено правом изменения способа управления, таким правом обладает исключительно ОСС (часть 3 статьи 161 ЖК РФ), во-вторых, изменение способа управления привело бы к утрате ТСЖ права на заключение договора МКД управления с УО.

В случае заключения договора управления МКД ТСЖ фактически утрачивает права и обязанности по управлению МКД, поскольку в соответствии со статьей 162 ЖК РФ такими правами и обязанностями наделяется УО.

С ТСЖ снимаются обязанности по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, по обеспечению готовности инженерных систем, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, все перечисленные обязанности возлагаются на УО (части 2.2, 11 статьи 161, часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в УО, а не в ТСЖ. Именно УО получает право распоряжения денежными средствами, предназначенными для финансирования работ и (или) услуг по управлению МКД, по

содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, ТСЖ такое право утрачивает.

В указанном случае вознаграждение членам правления ТСЖ не может входить в состав платы за содержание жилого помещения, поскольку такой платеж не может быть предусмотрен договором управления МКД.

Вместе с тем Минстрой России полагает, что в указанном случае общее собрание членов ТСЖ может принять решение о выплате вознаграждения членам правления ТСЖ за счет внесения дополнительных целевых взносов. При этом обязанность по оплате таких взносов может быть возложена только на членов ТСЖ и не может возлагаться на собственников помещений в МКД, не имеющих членства в ТСЖ, поскольку указанные целевые взносы не входят в структуру платы за жилое помещение, которая должна вноситься собственниками помещений в МКД в пользу УО в соответствии с договором управления МКД, заключенным между ТСЖ и УО.

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.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

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

---