

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

ПИСЬМО

от 6 ноября 2025 г. N 30829-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращения и в пределах своей компетенции сообщает.

1. В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом (далее - 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.

В силу части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно части 2.1 статьи 161 ЖК РФ, пункту 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. 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 3 апреля 2013 г. 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, Правила оказания услуг и выполнения работ, соответственно).

В пункте 23 Минимального перечня предусмотрены обязательные работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

Состав перечня работ и услуг определяется в зависимости от особенностей конкретного дома: от конструктивных элементов, от наличия и состава инженерных систем, от наличия земельного участка, а также от природно-климатических условий, в которых расположен дом (пункт 3 Минимального перечня).

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.

Соответственно, вопрос периодичности оказания и выполнения услуг и работ может быть урегулирован в соответствии с пунктом 2 Правил оказания услуг.

При этом, исходя из позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенному в определении от 17 октября 2016 г. N 301-КГ16-14454 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений.

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. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Минимальный перечень, которые должны быть предусмотрены договором.

Таким образом, перечень работ устанавливается договором управления, сторонами которого, в силу части 2 статьи 162 ЖК РФ, являются собственники (от их имени решение принимает общее собрание собственников (статья 44 ЖК РФ)) и управляющая организация (от ее имени действует единоличный исполнительный орган юридического лица или индивидуального предпринимателя (пункт 2 части 1 статьи 193 ЖК РФ)).

В соответствии с пунктом 17 Правил N 491 собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (пункт 8 Правил N 416).

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда предусмотрены Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 октября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (далее - Правила N 170), которые содержат, в том числе, условия по содержанию и техническому обслуживанию дома. Правила N 170 применяются в части, не противоречащей действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 1.1 Правил N 170 данный нормативный правовой акт определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения

сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований нормативов по содержанию и ремонту МКД, их конструктивных элементов и инженерных систем; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда и уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Таким образом, вышеприведенными положениями нормативных правовых актов, применяемых в части, не противоречащей действующему законодательству, предусмотрены обязательные работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, состав и периодичность выполнения которых определяется в зависимости от особенностей конкретного МКД. Такой перечень работ и услуг и периодичность его выполнения должны быть отражены в договоре управления МКД.

Следует отметить, что перечень работ, определенный в договоре управления МКД, не может быть уменьшен по сравнению с перечнем работ, установленным Минимальным перечнем.

2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ, а также в соответствии со статьями 50 и 51 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", и ГОСТ Р 51617-2014 "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования".

Согласно пункту 11 Правил N 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования в МКД.

Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон, очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов), проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом, входит в пункт 23 Минимального перечня.

В соответствии с пунктом 1.8 Правил N 170 техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном Правилами N 170 порядке. При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц, в соответствии с подпунктом 3.2.7 Правил N 170.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку (подпункт 4.4.1 Правил N 170); лестничные клетки: должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц (подпункт 4.8.14 Правил N 170).

Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденным Госстроем России (далее - Методическое пособие), разъяснены и конкретизированы структура, состав работ и услуг, нормативные и правовые требования к организации содержания общего имущества в многоквартирном доме, приложением N 1 которого приведен перечень работ, входящих в плату за содержание жилья.

Пунктом 4.2.2 Методического пособия установлены требования к содержанию общего имущества жилых зданий.

Согласно подпункту "д" пункта 1 приложения N 1 к Методическому пособию в перечень работ, входящих в плату за содержание жилья, включена санитарная уборка жилищного фонда:

- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.

Исходя из системного толкования совокупности приведенных положений, уровень состояния многоквартирного дома, которого необходимо поддерживать за счет средств собственников помещений в данном доме силами управляющих организаций, установлен законодательно. Поэтому все работы, предусмотренные в Правилах N 491, Правилах N 170 и Минимальным перечнем, в части не противоречащей действующему законодательству, должны выполняться управляющей организацией в обязательном порядке. Таким образом, обязательность уборки мест общего пользования, их санитарного содержания установлена вышеназванными правовыми актами.

Установленная вышеуказанными нормативными правовыми актами периодичность работ по санитарной уборке жилищного фонда не зависит от времени года и погодных условий.

Если периодичность уборки мест общего пользования не утверждена договором управления, то следует придерживаться законодательно установленных норм.

Необходимо отметить, что в связи с отнесением работ по санитарной уборке жилищного фонда к Минимальному перечню, их выполнение является обязательным при осуществлении деятельности по управлению МКД и не требует дополнительного согласования на общем собрании собственников помещений. Указание управляющей организации на отсутствие предусмотренных расходов для выполнения таких работ в составе платы за содержание общего имущества является несостоятельным и не освобождает данное лицо от исполнения обязанности с учетом установленной периодичности вида работ.

Надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и

гражданами обязательных требований жилищного законодательства осуществляет орган государственного жилищного надзора в соответствии со статьей 20 ЖК РФ. В этой связи по фактам нарушения требований действующего законодательства потребителям услуг рекомендуем обращаться в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органы государственного жилищного надзора).

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
