

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

ПИСЬМО
от 12 ноября 2025 г. N 69144-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 N 1038, рассмотрение конкретных правовых ситуаций, спорных вопросов применения законодательства, возникающих между юридическими и (или) физическими лицами, их юридическая оценка не входят в компетенцию Минстроя России.

Вместе с тем сообщается, что согласно части 1 статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (далее - МКД) и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в МКД, договоры.

Так, жилищное законодательство Российской Федерации предусматривает ситуацию, когда собственниками помещений МКД выбран и реализован способ управления ТСЖ, но при этом указанное ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией (далее - УО).

В приведенном случае противоречий не возникает, поскольку юридически выбран только один способ управления МКД - управление ТСЖ, а уже созданное ТСЖ 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 реализации ТСЖ права заключения договора управления МКД с УО решение общего собрания собственников помещений в МКД не требуется.

УО как вторая сторона договора управления 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 между ТСЖ и УО способ управления этим МКД остается единственным - это 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 управляющей организации. При этом изменения способа управления дома не происходит, поскольку, во-первых, ТСЖ не наделено правом изменения способа управления, таким правом обладает исключительно общее

собрание собственников (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 оказанию услуг и выполнению работ 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, ТСЖ такое право утрачивает.

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
