

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 13 ноября 2025 г. N 69648-ДН/04

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

В соответствии с частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирным домом (далее - МКД) признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Согласно пункту 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации МКД может управляться только одной управляющей организацией.

Пункты 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, определяют перечень документов, входящих в состав технической документации на МКД, и иных документов, связанных с управлением МКД, из которых вытекает, что МКД является единственным объектом управления, в том числе в случае если МКД состоит из нескольких секций.

Приложение 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37, определяет, что признаками единства здания служат:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;
- при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

В то же время, часть 1 статьи 44 ЖК РФ устанавливает, что общее собрание собственников (далее - ОСС) помещений в МКД является органом управления МКД. ОСС помещений в МКД проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Пункты 4 и 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ определяют, что к компетенции ОСС помещений в МКД относится выбор способа управления МКД и принятие решения о выборе управляющей организации.

Таким образом, наличие нескольких секций в МКД не является условием для проведения отдельных ОСС. Независимо от количества секций строение является единственным объектом капитального строительства. В случае поэтапного ввода объекта в эксплуатацию, каждая секция будет являться составной частью одного МКД.

Управление осуществляется МКД, состоящим из фактически введенных в эксплуатацию секций. После введения в эксплуатацию новой секции изменяются технические характеристики МКД (площадь, состав общего имущества и др.) В этой связи необходимо осуществлять выбор способа управления вновь созданным МКД и конкретного лица, осуществляющего управление. Управление несколькими лицами различными секциями одного МКД не допускается.

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.

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
