

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

ПИСЬМО

от 15 июля 2024 г. N 18080-ОГ/00

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

В силу части 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета дома, в том числе председателю совета. Данное решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета МКД.

Выплата вознаграждения не осуществляется без участия третьих лиц, в качестве такого лица может выступать управляющая организация. Управляющая организация может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

В указанном случае управляющая организация может рассматриваться в качестве посредника в расчетах между собственниками помещений в МКД и председателем совета МКД, если на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (либо в соответствии с положением договора управления МКД, утвержденным решением общего собрания собственников помещений в МКД) управляющая организация по поручению собственников:

- начисляет и выставляет к оплате в платежных документах собственникам помещений в МКД взнос на выплату вознаграждения председателю совета МКД в размере, установленном общим собранием собственников помещений в МКД;

- с периодичностью, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД, выплачивает фактически полученные денежные средства председателю совета МКД.

Таким образом, управляющая организация по поручению собственников помещений в МКД распоряжается полученными от указанных собственников денежными средствами в установленных решением общего собрания собственников помещений в МКД целях, а именно: на выплату вознаграждения председателю совета МКД.

При этом важно, что между управляющей организацией и председателем совета МКД не возникает договорных отношений, в том числе не возникает трудовых отношений.

Следовательно, у председателя совета МКД не возникает никаких обязанностей перед управляющей организацией, при этом контроль исполнения обязанности управляющей организации по выплате вознаграждения председателю совета МКД осуществляют собственники помещений в МКД, в том числе уполномоченное такими собственниками лицо (которым может являться и председатель совета МКД).

Управляющая организация, заключив договор управления МКД с собственниками, берет на себя обязательства по выполнению указанных в нем работ и услуг, согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ.

Если собственники решением общего собрания собственников утвердили дополнительные

услуги, предоставляемые управляющей организацией, то она имеет право включать расходы на такие дополнительные услуги в платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Удержание расходов на оказание дополнительных услуг из вознаграждения председателя совета МКД, по мнению Минстроя России, является неправомерным, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД.

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.

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