

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

**ПИСЬМО**

**от 21 февраля 2025 г. N 4791-ОГ/00**

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

В силу части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) является органом управления МКД. Общее собрание собственников помещений в МКД проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно части 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Таким образом, решения общего собрания собственников помещений в МКД обязательны именно для собственников помещений в МКД.

В силу частей 1 и 2 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, при этом под деятельностью по управлению МКД понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления МКД.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату 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.

Таким образом, одной стороной договора управления МКД, который служит основанием для осуществления деятельности по управлению МКД, является управляющая организация, другой стороной договора управления МКД являются собственники помещений в МКД. При этом от имени собственников помещений в МКД решение принимает общее собрание собственников помещений в МКД. От имени управляющей организации решение принимает единоличный исполнительный орган такой организации.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенные условия договора управления МКД установлены частью 3 статьи 162 ЖК РФ.

Отмечается, что решение общего собрания собственников помещений в МКД является волеизъявлением только одной стороны договора управления МКД. Управляющая организация, являющаяся второй стороной договора управления МКД, вправе как согласиться с предложениями собственников помещений в МКД об условиях договора управления МКД, так и отказаться.

Императивной обязанности управляющей организации исполнять решения общего собрания собственников помещений в МКД об условиях договора управления, в том числе императивной обязанности заключать договор управления МКД на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД, законом не установлено.

В случае согласия управляющей организации на заключение договора управления МКД, такой договор заключается на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД. В случае отказа управляющей организации от заключения договора управления МКД на условиях, предложенных собственниками помещений в МКД, договор управления МКД не может считаться заключенным, поскольку не выполнено требование пункта 1 статьи 432 ГК РФ.

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 августа 1997 г. 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

---