

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 22 декабря 2025 г. N 79429-ДН/04

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

На основании Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

В силу пункта 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Частью 2 статьи 162 ЖК РФ установлено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, 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 многоквартирным домом, 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 многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в части 1 статьи 162 ЖК РФ, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

Частью 7 статьи 162 ЖК РФ установлено, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления

многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (часть 6 статьи 162 ЖК РФ).

Вместе с тем стоит отметить, что Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2024 г. N 19-П "По делу о проверке конституционности части 10 статьи 162 и части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Мир" рассмотрены отношения по прекращению договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия.

В пунктах 1 и 2 постановляющей части указанного Постановления Конституционный Суд Российской Федерации постановил:

Признать взаимосвязанные часть 10 статьи 162 и часть 3 статьи 200 ЖК РФ (как в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 24 июня 2023 г. N 273-ФЗ "О внесении изменений в статьи 199 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации", так и в актуальной редакции) не противоречащими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования они предполагают, что во всяком случае на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

Выявленный в данном Постановлении конституционно-правовой смысл взаимосвязанных части 10 статьи 162 и части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

Из приведенной позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что по окончании срока действия договора управления многоквартирным домом управляющая организация прекращает управление таким многоквартирным домом по правилам, установленным статьей 200 ЖК РФ. В соответствии с частью 2 статьи 200 ЖК РФ порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется Правительством Российской Федерации.

Такой порядок установлен пунктами 24 - 26 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 (далее - Правила N 416), в соответствии с которыми в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом новым выбранным собственниками лицом или отобранный или выбранной органом местного самоуправления управляющей организацией. При этом все договоры с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями прекращаются одновременно с прекращением договора управления.

В силу таких установленных Правительством Российской Федерации правил управляющая организация по окончании срока действия договора управления продолжает деятельность по управлению многоквартирным домом на условиях, установленных договором управления, срок действия которого продлевается в силу закона (статья 200 ЖК РФ) до даты, определяемой в

соответствии с пунктом 24 Правил N 416.

В указанный период управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с минимальным перечнем работ, услуг, что не предусматривает необходимость его утверждения общим собранием собственников помещений (части 1.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ), ведет расчеты с потребителями по размеру платы за содержание жилого помещения, применяемого до срока окончания действия договора управления, продолжает предоставление коммунальных услуг, по которым она являлась исполнителем до срока окончания договора управления, продолжает вести расчеты с потребителями и с ресурсоснабжающими организациями по покупке (продаже) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, которые осуществляла управляющая организация до окончания срока действия договора управления.

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
