

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

**ПИСЬМО**

**от 23 сентября 2025 г. N 56428-АФ/04**

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

Надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований жилищного законодательства осуществляет орган государственного жилищного надзора в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а также Общими требованиями к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. N 1670.

В соответствии с положениями статьи 20 ЖК РФ государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль осуществляются в целях обеспечения соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством (часть 1 и 4 статьи 20 ЖК РФ).

Согласно подпункту "а" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110 (далее - Положение N 1110), к лицензионным требованиям отнесено соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

В силу подпункта "в (1)" пункта 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя в том числе акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду.

Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 г. N 912/пр "Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами" положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила

№ 170), отнесены к обязательным требованиям, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

В силу пункта 2.6.10 Правил № 170, готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием, в том числе, паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

Порядок получения паспорта готовности к отопительному периоду регламентирован Приказом Минэнерго России от 13 ноября 2024 г. № 2234 "Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду" (далее - Порядок № 2234).

Таким образом, в силу действующего правового регулирования, получение паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду является лицензионным требованием.

В соответствии с Порядком № 2234 (пункт 14) паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду выдается уполномоченными лицами в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта оценки обеспечения готовности к отопительному периоду в случаях, если в отношении проверяемого лица установлен уровень готовности "Готов", а также в случае установления в отношении проверяемого лица уровня готовности "Готов с условиями", если сроки устранения замечаний комиссии по обеспечению готовности и повторная оценка обеспечения готовности на предмет устранения ранее выданных замечаний выходят за рамки сроков, установленных пунктом 13 Порядка № 2234.

При этом в случае неустранения замечаний, указанных в акте, в установленный актом срок лицами, указанными в подпунктах 1.3 - 1.5 пункта 1 Порядка № 2234 (в том числе управляющими организациями), комиссия в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта передает данные органам государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, осуществляющим региональный государственный надзор.

Учитывая изложенное, обеспечение готовности многоквартирного дома к отопительному периоду и получение паспорта обеспечения готовности к отопительному периоду являются обязательной частью оказания услуг и (или) выполнения работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и включены в состав лицензионных требований.

Необеспечение готовности многоквартирного дома к отопительному периоду и неполучение паспорта обеспечения готовности к отопительному периоду представляют собой нарушение лицензионного требования, установленного частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ. В части проведения гидравлических испытаний, промывки и регулировки мероприятий нарушение может быть признано грубым и повлечь исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Таким образом, частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, а частью 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ - за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований.

В случае неполучения управляющей организацией паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду административная ответственность наступает в соответствии с

частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, а в случае непроведения промывки и опрессовки, относимых в соответствии с Положениями N 1110 к грубым нарушениям лицензионных требований, - в соответствии с частью 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В отношении товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, в случае неготовности многоквартирных домов, находящихся в их управлении к отопительному периоду, и не выполнении предписания (постановления, представления, решения) об устранении нарушений, допущенных при подготовке к отопительному периоду, предусмотрена административная ответственность в соответствии со статьей 19.5 КоАП РФ.

Одновременно отмечаем, 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 Министра России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Министра 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.

Директор Департамента развития  
жилищно-коммунального хозяйства  
А.С.ФЕДЯКОВ

---