

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

**ПИСЬМО
от 23 октября 2025 г. N 29558-ОГ/06**

Департамент стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках компетенции сообщает.

Частью 7 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) устанавливается, что работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс).

Вместе с тем требование к членству подрядной организации в саморегулируемой организации и ранее было закреплено в части 2 статьи 52 Градостроительного кодекса, где указано, что работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

С учетом изложенного требование к членству подрядной организации в саморегулируемой организации ранее распространялось на работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Одновременно сообщаем, что организации могут заниматься отдельными видами деятельности на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ (статья 49 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании соответствующей лицензии (часть 1 статьи 192 Жилищного кодекса). Такая лицензия выдается на выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 192 Жилищного кодекса).

При этом договором управления многоквартирным домом предусмотрено выполнение управляющей организацией работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг, обеспечение готовности инженерных систем, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса). Осуществление строительного контроля за капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме не входит в перечень услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору (подпункт "д" пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416).

Подпунктом "а" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности

по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, к лицензионным требованиям отнесено соблюдение лицензиатом требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса, в соответствии с которой 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.

Таким образом, соблюдение требований к надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в силу пункта 3 Положения о лицензировании являются лицензионными требованиями. Надзор за соблюдением обязательных требований действующего законодательства проводит орган государственного жилищного надзора, полномочия которого изложены в статье 20 Жилищного кодекса.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса установлен перечень передаваемых застройщиком функций, для выполнения которых юридическому лицу требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида, в том числе иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее - функции технического заказчика). Одной из таких функций является строительный контроль, который проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом (часть 2 статьи 53 Градостроительного кодекса).

С учетом изложенного управляющей организации в случае выполнения функций технического заказчика, в том числе осуществления строительного контроля при выполнении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, требуется членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Вместе с тем, в Федеральном законе "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 8 августа 2024 г. N 238-ФЗ (далее - Федеральный закон N 238-ФЗ) указание на распространение его действия на правоотношения, возникшие до введения его в действие, отсутствует. Таким образом, нормы Федерального закона N 238-ФЗ распространяются на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2024 года.

При этом договор, заключаемый после 1 сентября 2024 года, в том числе на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества, принятого до 1 сентября 2024 года, должен соответствовать требованиям, установленным положениями Федерального закона N 238-ФЗ.

Следует отметить, 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.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не

содержат правовых норм, 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 стратегических проектов
А.И.БОНДАРЕВ
