

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО  
от 26 ноября 2025 г. N 33125-ОГ/00

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

В силу части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС) оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Так, требования к оформлению протокола ОСС утверждены приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр (далее - Требования N 266/пр).

Таким образом, положения Требований N 266/пр подлежат обязательному применению при оформлении решений и протокола ОСС.

В свою очередь, порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья (далее - ОСЧ ТСЖ) определен положениями статьи 146 ЖК РФ.

Положения статей 45 - 48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения ОСЧ ТСЖ, если иное не установлено разделом VI ЖК РФ.

В случае, предусмотренном частью 2.1 статьи 135 ЖК РФ, проведение ОСЧ ТСЖ с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ, система) осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 ЖК РФ.

Частью 1 статьи 46 ЖК РФ предусмотрено, что решения и протокол ОСС являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

В соответствии с частью 1.1 статьи 46 ЖК РФ управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 статьи 46 ЖК РФ подлинников решений и протокола ОСС обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Частью 1 статьи 145 ЖК РФ установлено, что ОСЧ ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ. Вопросы, отнесенные к компетенции ОСЧ ТСЖ, определены частью 2 статьи 145 ЖК РФ.

ОСС является органом управления МКД, проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, согласно части 1 статьи 44 ЖК РФ.

Таким образом, в первом случае речь идет о высшем органе управления юридического лица - ТСЖ, а во втором случае - об органе управления МКД, как имущественным комплексом.

Именно на ОСС принимаются ключевые решения по вопросам управления МКД.

Протокол ОСЧ ТСЖ не подлежит направлению в органы государственного жилищного надзора. В органы государственного жилищного надзора направляются только протоколы ОСС.

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.

Дополнительно сообщаем, 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.

Заместитель директора  
Департамента развития  
жилищно-коммунального хозяйства  
А.В.РАДЬКО

---