МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 26 октября 2026 г. N 66890-ДН/04

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

Необходимо разграничивать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС, МКД), соглашение сторон об изменении договора управления МКД и оформление такого соглашения.

В силу части 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) решение ОСС, принятое в установленном порядке по вопросу, отнесенному к его компетенции, обязательно для всех собственников помещений в МКД, включая не участвовавших в голосовании.

Вместе с тем согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. По общему правилу пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, решение ОСС об изменении ранее согласованных сторонами условий действующего договора управления МКД само по себе не приводит к изменению указанных условий договора. Договор управления МКД может быть изменен путем заключения дополнительного соглашения к такому договору при условии подписания такого соглашения сторонами указанного договора.

Часть 1 статьи 162 ЖК РФ предусматривает заключение договора управления МКД путем составления одного документа, подписанного сторонами, в письменной форме либо в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ). Согласно пункту 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. Следовательно, решение ОСС и письменные решения собственников помещений в МКД не подменяют надлежащее оформление согласованных с управляющей организацией изменений.

Отмечается, что решение ОСС является волеизъявлением собственников помещений в МКД, которые выступают только одной стороной 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 ОСС об условиях договора управления, в том числе императивной обязанности заключать дополнительные соглашения к действующему договору управления МКД на условиях, утвержденных решением ОСС, законом не установлено.

В случае согласия управляющей организации на предлагаемые решением ОСС изменения договора управления МКД такие изменения вносятся в договор управления МКД путем заключения дополнительного соглашения к указанному договору.

В случае отказа управляющей организации от внесения в договор управления МКД предлагаемых ОСС изменений договор управления МКД продолжает действовать в ранее согласованной сторонами редакции.

Пункты 14 и 15 Требований к оформлению протокола ОСС, утвержденных приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр (далее - Требования), требуют ясности повестки и однозначности предлагаемого решения. Если рассматривается отдельный документ, в повестке указываются его полное название и реквизиты, за исключением реквизитов договора управления.

В силу подпункта "д" пункта 17 Требований в случае проведения ОСС без использования ГИС ЖКХ с протоколом ОСС также оформляются и размещаются в ГИС ЖКХ документы, рассмотренные ОСС в соответствии с повесткой ОСС.

Таким образом, рассматриваемый ОСС проект договора управления МКД, либо проект дополнительного соглашения о внесении изменений в действующий договор управления МКД является обязательным приложением к протоколу ОСС.

Вместе с тем оснований квалифицировать решение ОСС как ничтожное исключительно из-за отсутствия приложения не имеется.

Согласно статье 181.3 ГК РФ недействительное решение собрания является оспоримым, если из закона не следует его ничтожность. Существенные нарушения подготовки и проведения собрания, влияющие на волеизъявление, а также существенные нарушения составления протокола оцениваются по подпунктам 1 и 4 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ. Для ничтожности требуется самостоятельное основание, установленное статьей 181.5 ГК РФ или иной нормой закона. Окончательная оценка спорного решения требует исследования материалов собрания и при наличии спора осуществляется судом.

Отсутствие согласия управляющей организации на внесение в договор управления МКД утвержденных решением ОСС изменений не приводит к признанию такого решения ОСС недействительным, однако и не порождает обязанности управляющей организации по исполнению указанного решения ОСС.

Отмечается, что 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.

Дополнительно сообщаем, 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