

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

**ПИСЬМО**

**от 30 марта 2026 г. N 17830-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках установленной 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.

В силу статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

Согласно пункту 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 (далее - Правила N 416), управление МКД обеспечивается выполнением стандартов, в которые входят работы организационного, административного характера - ведение и хранение документации, заключение договоров, организация и осуществление расчетов за услуги и работы и др.

В силу пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), надлежащее содержание общего имущества в МКД обеспечивается выполнением периодических работ технического характера (таких, как осмотры элементов общего имущества, уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка).

Согласно пункту 18 Правил N 491 текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений (далее - ОСС) для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Таким образом, в составе услуг и (или) работ по содержанию жилья выделяются услуги и (или) работы по управлению МКД, услуги и (или) работы по содержанию общего имущества в МКД и работы по текущему ремонту общего имущества в МКД.

В силу части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нем.

Пунктом 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ установлено, что к существенным условиям договора управления МКД отнесен перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по

содержанию общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ к существенным условиям договора управления МКД также отнесен порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения.

Отмечается, что услуги и (или) работы по управлению МКД и по содержанию общего имущества в МКД носят постоянный, периодический характер.

Работы по текущему ремонту - это работы разового характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические характеристики которого необходимо восстановить.

При этом положениями ЖК РФ установлено, что размер платы за работы по текущему ремонту в составе платы за содержание жилого помещения устанавливается договором управления МКД. При этом перечень работ по текущему ремонту договором управления МКД может не устанавливаться.

В силу пункта 4.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции ОСС.

При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график ремонта на год или на иной срок. Наиболее распространена практика утверждения перечня работ по текущему ремонту на год.

Как следует из приведенных положений, конкретный состав работ по текущему ремонту для конкретного МКД не установлен законом и не утверждается договором управления МКД. Такой состав работ утверждается решением ОСС по согласованию с УО.

Поскольку плата за текущий ремонт выделяется в составе платы за содержание жилого помещения (то есть количество этих денежных средств четко определено), при этом указанные работы не носят характера постоянных или периодических, а проводятся по утвержденному собственниками помещений в МКД плану, то денежные средства, предназначенные на финансирование работ по текущему ремонту, можно условно считать целевыми. Термин "условно" применен в силу того, что законом такие денежные средства прямо не отнесены к целевым. Кроме того, не установлено требований о порядке их хранения и расходования.

Лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, берет на себя обязательства провести работы по текущему ремонту в установленный планом текущего ремонта (утвержденным ОСС) срок в установленном объеме.

В случае если ремонт проведен в утвержденный ОСС срок в полном объеме, то обязательства лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, выполнены. Если обязательства по текущему ремонту не выполнены, тогда денежные средства, предназначенные для финансирования невыполненных работ, должны быть либо возвращены собственникам помещений в МКД, либо направлены на другие работы по текущему ремонту в соответствии с решением ОСС. При этом требований к обеспечению сохранности средств в период с момента их поступления на расчетный счет лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, до момента их расходования на финансирование работ по текущему ремонту законом не установлено.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) денежные средства, полученные управляющими организациями на формирование резерва на проведение текущего ремонта общего имущества в МКД, не включаются в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость до момента выполнения таких работ. В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ при определении налоговой

базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде средств собственников помещений в МКД, поступающих на счета осуществляющих управление МКД управляющих организаций, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества МКД.

Письмом Минфина России от 4 августа 2023 г. N 03-11-06/2/73464 разъяснено, что управляющие организации при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, не учитывают в составе доходов средства собственников помещений в МКД, поступающие на счета управляющих организаций на финансирование проведения ремонта и (или) капитального ремонта общего имущества МКД при условии ведения раздельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Судебная практика квалифицирует средства, полученные управляющей организацией и не использованные ею на текущий ремонт общего имущества, как средства целевого назначения, которые не поступают в собственность управляющей организации до момента выполнения таких работ, а при невыполнении управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества и прекращении ее полномочий по управлению МКД такие средства признаются неосновательным обогащением такой управляющей организации.

Впервые целевой характер средств, поступающих в управляющую организацию в части финансирования работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, был подтвержден в Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 марта 2013 г. N ВАС-3152/13.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд Российской Федерации - например, в Определениях от 28 июня 2023 г. N 304-ЭС23-10413, от 21 октября 2024 г. N 306-ЭС24-19404, от 19 февраля 2025 г. N 303-ЭС25-337, от 3 декабря 2025 г. N 309-ЭС25-12553.

Отмечается, что Определениями Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2021 г. N 302-ЭС21-21993, от 15 июня 2021 г. N 302-ЭС21-7692 также подтверждено, что средства, израсходованные управляющей организацией на самовольно выполненные работы без согласования и без утверждения их собственниками помещений в МКД, без подтверждения отнесения таких работ к аварийным, срочным или неотложным, обоснованно квалифицируются как неосновательное обогащение.

Необходимо обратить внимание, что экономия, предусмотренная частью 12 статьи 162 ЖК РФ, возможна только при условии фактического выполнения управляющей организацией работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, при этом должно быть доказано, что услуги оказаны и работы выполнены в надлежащем объеме с надлежащим качеством.

Средства, не израсходованные управляющей организацией в связи с невыполнением запланированных работ, либо их выполнением с ненадлежащим качеством, носят иной правовой режим, в связи с чем не могут признаваться экономией по смыслу нормы части 12 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, получаемые управляющей организацией средства в виде платы за содержание жилого помещения, должны распределяться исходя из установленной структуры такой платы на финансирование работ и услуг, входящих в перечень работ и услуг, предусмотренный договором управления МКД и решениями ОСС.

Указанное распределение отражается в отчете о деятельности по управлению МКД, форма которого утверждена приказом Минстроя России от 20 ноября 2025 г. N 728/пр (далее - приказ N 728/пр).

Учитывая, что часть денежных средств в составе платы за содержание жилого помещения предназначена для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества в МКД и

указанные денежные средства являются целевыми, при этом перечень и стоимость конкретных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД утверждаются решением ОСС, пунктом 4 приложения N 1 и пунктом 2 приложения N 2 к приказу N 728/пр предусмотрено размещение в отчете о деятельности по управлению МКД сведений о перечне и стоимости выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД и сведений об остатке (перерасходе) денежных средств, предназначенных для финансирования работ по текущему ремонту.

Отмечается, что вне зависимости от включения или не включения в договор управления МКД существенных условий о перечне работ, услуг, об определении цены работ, услуг и цены договора управления СКД управляющая организация не освобождается от соблюдения общеобязательных требований, которые в соответствии с положениями действующего жилищного законодательства не только направлены на надлежащее содержание общего имущества в МКД и на обеспечение контроля собственниками помещений в МКД за исполнением управляющей организацией соответствующих требований, но и на исключение бесконтрольного расходования управляющей организацией получаемых ею в виде платы за содержание жилого помещения денежных средств.

Поскольку приказ N 728/пр издан во исполнение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ, он подлежит применению управляющей организацией в обязательном порядке. Утвержденная указанным приказом форма отчета об управлении МКД воспроизводит нормативные требования нормативных правовых актов жилищного законодательства к организации выполнения работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не содержит противоречий с правилами отражения управляющей организацией соответствующих операций в бухгалтерском и налоговом учете.

Неразмещение управляющей организацией отчета об исполнении договора управления МКД в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также размещение такого отчета не в полном объеме или не по установленной форме образует состав административного правонарушения, предусмотренного частями 2 и 3 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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  
Д.Ю.НИФОНТОВ

---