



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 9 июля 2025 г. N 39802-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение, направленное Минэнерго России, и в пределах 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. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

Вместе с тем разъясняется следующее.

В силу [части 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом (далее - 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, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Согласно [части 1 статьи 162](#) ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, стороной договора управления МКД являются собственники помещений в МКД. Заключение договора управления МКД с нанимателем жилого помещения в МКД законом не предусмотрено.

[Частью 1 статьи 157.2](#) ЖК РФ установлены случаи, в которых при управлении МКД управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг,

договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Как следует из приведенного положения, договор предоставления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), заключается с собственниками помещений. Заключение указанного договора с нанимателем жилого помещения законом не предусмотрено.

Вместе с тем отмечается следующее.

В силу [пунктов 1 - 3 части 2 статьи 153 ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает в том числе у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

В соответствии с [частью 3 статьи 153 ЖК РФ](#) до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Таким образом, в случае если помещение государственного или муниципального жилищного фонда передано в наем, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя такого помещения.

Органы государственной власти или органы местного самоуправления, либо уполномоченные ими лица несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг только в отношении незаселенных жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов.

Согласно [части 4 статьи 155 ЖК РФ](#) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

В соответствии с [частью 7.5 статьи 155 ЖК РФ](#) в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в МКД и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Из приведенных положений следует, что договор управления МКД с управляющей

организацией заключают собственники помещений, в том числе наймодатель. В случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), договоры предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией заключают собственники помещений, в том числе наймодатель.

При этом обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг по указанным договорам возлагается на нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Таким образом, управляющая организация и ресурсоснабжающие организации, с которыми наймодателем заключены соответствующие договоры, обязаны на основании таких договоров и договоров найма жилых помещений предъявлять к оплате содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги нанимателям соответствующих жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Согласно [части 3 статьи 155 ЖК РФ](#) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят наймодателю этого жилого помещения исключительно плату за пользование жилым помещением (плату за наем).

Плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги наниматели жилых помещений вносят исполнителям соответствующих услуг.

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