

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 6 апреля 2026 г. N 7982-ОГ/00

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

В силу [части 3 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) способ управления многоквартирным домом (далее - МКД) выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД (далее - ОСС) и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение ОСС о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

Согласно [части 1 статьи 147](#) ЖК РФ правление товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции ОСС и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

[Подпунктом "д" пункта 4](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416, управление МКД обеспечивается в том числе путем организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, включающей в себя определение способа оказания услуг и выполнения работ, подготовку заданий для исполнителей услуг и работ, выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Таким образом, ТСЖ может либо оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами, либо привлекать для указанных целей лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности (подрядных организаций).

В силу [пунктов 2 и 3 части 1 статьи 137](#) ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные [главой 13](#) ЖК РФ и уставом товарищества цели, а также устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

На основании [пунктов 4 и 8.1 части 2 статьи 145](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся утверждение смет доходов и расходов товарищества на год и установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Согласно [пункту 33](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Таким образом, если домом управляет ТСЖ, при этом ТСЖ оказывает услуги и (или) выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами, либо привлекает для указанных целей подрядные организации, тогда размер платы за содержание жилого помещения устанавливается органами управления ТСЖ для всех собственников помещений в МКД на основании утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы.

Вместе с тем сообщается, что согласно [части 1 статьи 137](#) ЖК РФ ТСЖ вправе заключить в соответствии с законодательством договор управления МКД.

В указанном случае собственниками помещений в МКД выбран и реализован способ управления ТСЖ, но при этом указанное ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией (далее - УО), то есть, ТСЖ, созданное собственниками помещений в МКД, фактически делегирует свои полномочия УО.

[Часть 2 статьи 162](#) ЖК РФ устанавливает, что в качестве стороны, заключающей договор управления с УО, могут выступать как собственники помещений МКД, так и органы управления ТСЖ.

Правом заключения договора управления наделено Правление ТСЖ ([пункт 4 статьи 148](#) ЖК РФ). При этом порядок принятия решения о заключении такого договора управления законодательством не урегулирован и может быть установлен уставом ТСЖ.

Отмечается, что для реализации ТСЖ права заключения договора управления МКД с УО решения ОСС не требуется.

УО как сторона договора управления МКД 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 ([часть 2 статьи 162](#) ЖК РФ).

Таким образом, в случае заключения договора управления МКД между ТСЖ и УО способом управления таким МКД является управление ТСЖ. Именно ТСЖ, созданное в надлежащем порядке и имеющее право управлять МКД, наделено правом заключить договор управления с УО, передав свои полномочия по указанному договору УО. При этом изменения способа управления дома не происходит, поскольку, во-первых, ТСЖ не наделено правом изменения способа управления, таким правом обладает исключительно ОСС ([часть 3 статьи 161](#) ЖК РФ), во-вторых, изменение способа управления привело бы к утрате ТСЖ права на заключение договора МКД управления с УО.

В случае заключения договора управления МКД ТСЖ фактически утрачивает права и обязанности по управлению МКД, поскольку в соответствии со [статьей 162](#) ЖК РФ такими правами и обязанностями наделяется УО.

С ТСЖ снимаются обязанности по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, по обеспечению готовности инженерных систем, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, все перечисленные обязанности возлагаются на УО ([части 2.2, 11 статьи 161, часть 2 статьи 162](#) ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в УО, а не в ТСЖ. Именно УО получает право распоряжения денежными средствами, предназначенными для финансирования работ и (или) услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, ТСЖ такое право утрачивает.

В указанном случае вознаграждение членам правления ТСЖ не может входить в состав платы за содержание жилого помещения, поскольку такой платеж не может быть предусмотрен договором управления МКД.

Вместе с тем Минстрой России полагает, что в указанном случае общее собрание членов ТСЖ может принять решение о выплате вознаграждения членам правления ТСЖ за счет внесения дополнительных целевых взносов. При этом обязанность по оплате таких взносов может быть возложена только на членов ТСЖ и не может возлагаться на собственников помещений в МКД, не

имеющих членства в ТСЖ, поскольку указанные целевые взносы не входят в структуру платы за жилое помещение, которая должна вноситься собственниками помещений в МКД в пользу УО в соответствии с договором управления МКД, заключенным между ТСЖ и УО.

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.

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