



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 30 апреля 2026 г. N 10278-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение, обращение, поступившее письмом Минэнерго России, а также обращение, поступившее письмом ФАС России, и в пределах своей компетенции сообщает 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, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) 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 многоквартирным домом деятельность.

[Частью 1 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Согласно [части 1.1 статьи 161](#) ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

[Пунктом 3](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416, управление МКД осуществляется в отношении каждого отдельного МКД как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

Таким образом, управляющая организация по договору управления МКД обязуется

выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме, если собственниками не заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) в порядке, предусмотренном [статьей 157.2](#) ЖК РФ.

Отмечается, что обязанность управляющей организации выполнять работы и оказывать услуги с надлежащим качеством не зависит от наличия или отсутствия задолженностей собственников помещений в МКД, а также не зависит от состояния взаиморасчетов управляющей организации с другими контрагентами, включая РСО.

В соответствии с [частью 1 статьи 162](#) ЖК РФ каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Таким образом, собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанность перед управляющей организацией по оплате потребленных услуг в рамках договора управления МКД и не отвечает ни по обязательствам других собственников помещений в данном МКД, ни по обязательствам иных лиц, в том числе собственников помещений в иных МКД, управляемых этой же управляющей организацией.

[Частью 1 статьи 157.2](#) ЖК РФ установлен перечень случаев, 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 РСО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг (далее - прямой договор).

По общему правилу лицо, осуществляющее управление МКД, предоставляет коммунальные услуги гражданам, проживающим в таком доме. Исключением являются случаи, установленные [частью 1 статьи 157.2](#) ЖК РФ, в которых коммунальные услуги предоставляют РСО на основании прямых договоров.

В соответствии с [пунктом 6](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354), предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

[Пунктом 2](#) Правил N 354 термин "исполнитель" определен как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Следовательно, в случае заключения прямого договора исполнителем коммунальной услуги является соответствующая РСО. В указанном случае плата за коммунальную услугу вносится в пользу РСО.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения подлежит уменьшению в порядке, установленном **Правилами** изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, размер платы за коммунальные услуги подлежит уменьшению в порядке, предусмотренном **Правилами** N 354.

Обоснование ненадлежащего качества услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения, либо коммунальных услуг, равно как и обоснование отказа в уменьшении размера платы за услуги и (или) работы ненадлежащего качества наличием задолженностей каких-либо лиц перед лицом, управляющим МКД, или перед РСО действующим законодательством не предусмотрен.

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