

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 12 мая 2026 г. N 11160-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение, поступившее письмом, и в рамках своей компетенции сообщает.

1. В соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации деятельность (далее - ЖК РФ) по управлению многоквартирными домами (далее - МКД) производится управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД ([часть 1 статьи 192 ЖК РФ](#)).

Изначально такая лицензия предоставлялась без ограничения срока ее действия ([часть 4](#) той же статьи в редакции Федерального закона от 21 июля 2014 года N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации").

Однако Федеральным [законом](#) от 31 декабря 2017 года N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" было установлено, что такая лицензия впредь предоставляется сроком на пять лет ([пункт 13 статьи 1](#)). При этом также было предусмотрено, что этот срок применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД и исчисляется со дня вступления в силу данного Федерального закона ([часть 7 статьи 5](#)).

Таким образом, в настоящее время рассматриваемая лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации ([часть 4 статьи 192 ЖК РФ](#)).

2. Согласно [статье 202 ЖК РФ](#) должностные лица лицензиата обязаны иметь квалификационный аттестат ([часть 1](#)). Квалификационный аттестат выдается на срок пять лет ([часть 6 статьи 202 ЖК РФ](#)).

Таким образом, срок выдачи квалификационного аттестата соответствует сроку предоставления лицензии.

3. В силу [пункта 3 статьи 65 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) основания признания судом юридического лица несостоятельным (банкротом), порядок ликвидации такого юридического лица, а также очередность удовлетворения требований кредиторов устанавливается Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

4. Как было отмечено ранее, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД не имеет бессрочного характера.

Также отмечается, что в силу [части 3 статьи 192 ЖК РФ](#) лицензирование

предпринимательской деятельности по управлению МКД включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению МКД, осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД.

Так, согласно [пункту 32](#) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 (далее - Положение N 1110), плановые контрольные (надзорные) мероприятия (инспекционный визит, документарная проверка, выездная проверка) в отношении объектов лицензионного контроля, отнесенных к категории высокого риска, проводятся с периодичностью - одно плановое контрольное (надзорное) мероприятие в 2 года либо один обязательный профилактический визит в год.

Основанием для включения в план проведения контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год является истечение срока, указанного в [абзаце первом](#) рассматриваемого пункта, начиная с даты окончания проведения последнего планового контрольного (надзорного) мероприятия в отношении объекта лицензионного контроля, а если такое контрольное (надзорное) мероприятие ранее не проводилось, - то истечение 3 лет с даты предоставления лицензии.

Отнесение объектов лицензионного контроля к определенной категории риска причинения вреда (ущерба) осуществляется на основании сопоставления их характеристик с критериями отнесения объектов лицензионного контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям согласно [приложению](#) к Приложению N 1110 ([пункт 31](#) Положения N 1110).

Таким образом, рассматриваемый вопрос в достаточной мере урегулирован положениями действующего законодательства.

При этом следует учитывать, что в силу положений действующего законодательства органы государственного жилищного надзора не обладают полномочиями по проведению проверок финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов.

5. По вопросу отзыва лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД отмечается следующее.

К соискателю лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД предъявляются лицензионные требования, установленные [частью 1 статьи 193](#) ЖК РФ, а также [пунктом 3](#) Положения N 1110.

Согласно [подпункту "а" пункта 3](#) Положения N 1110 к лицензионным требованиям отнесено соблюдение требований, предусмотренных [частью 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ.

Так, в соответствии с [частью 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД в том числе за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил

содержания общего имущества в МКД, за обеспечение готовности инженерных систем.

Частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований.

В свою очередь, аннулирование лицензии и прекращение ее действия осуществляются в порядке и по основаниям, которые установлены **ЖК РФ (пункт 12 Положения N 1110)**.

Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии (**часть 1 статьи 199 ЖК РФ**).

Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в **частях 5 - 5.4 статьи 198 ЖК РФ**, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в МКД, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Вместе с тем основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является не само по себе нарушение указанных лицензионных требований, а исключение лицензиата из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений указанных лицензионных требований лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению (**часть 2 статьи 199, часть 5.1 статьи 198 ЖК РФ**).

Необходимо также учитывать, что механизм лицензирования способствует усилению защиты прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также смене организаций, неэффективно работающих в сфере управления жилищным фондом.

При этом смена недобросовестной управляющей организации, например, в связи с аннулированием лицензии, будет осуществляться путем проведения открытых конкурсных процедур, в случае если собственники не приняли иного решения.

6. Как было отмечено выше, согласно **части 10.1 статьи 161 ЖК РФ** управляющая организация в первом квартале каждого года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за прошлый год, а также размещает этот отчет в ГИС ЖКХ.

Кроме того, согласно положениям **пункта 6 Правил N 416** в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников

помещений в МКД обязаны представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Таким образом, собственники помещений в МКД вправе обратиться в адрес лица, осуществляющего управление МКД, с целью предоставления акта обследования технического состояния МКД, содержащего информацию в том числе о состоянии отдельных элементов общего имущества МКД.

Также следует отметить, что собственники помещений обязаны контролировать надлежащее исполнение обязательств по заключенному договору управления МКД с лицом, осуществляющим деятельность по управлению МКД.

Так, согласно [части 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ в случае, если в МКД не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В соответствии с [пунктом 5 части 5 статьи 161.1](#) ЖК РФ совет МКД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

Управляющая организация должна устранять обнаруженные неисправности конструкций МКД и предпринимать меры для уменьшения их вредных последствий. Их необходимо выполнить независимо от решения общего собрания и утвержденного плана работ. Наличие плана выполнения работ не предоставляет управляющей организации отсрочку указанных работ и не освобождает ее от своевременного исполнения обязательств, прямо предусмотренных действующим законодательством и договором управления МКД.

7. [Раздел II](#) Правил N 416 предусматривает стандарты управления многоквартирным домом (далее - Стандарты). [Пункт 4](#) данных правил содержит перечень Стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД.

Под надлежащим содержанием общего имущества МКД в широком смысле понимается исправность конструктивных элементов дома, внутридомовых инженерных систем и сетей в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, СанПиН и технической документации на МКД, согласно [части 8 статьи 55.24](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [пунктам 10, 11](#) Правил N 491.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду "подпункта "з" пункта 11" Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, а не "подпункта "з" пункта 10".

В силу [подпункта "з" пункта 10](#) Правил N 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя в числе прочего текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) Правил N 491.

Объем, качество, периодичность каждой из работ и услуг, указанных в договоре управления, должны отвечать требованиям к минимальному перечню работ и услуг, указанных в Минимальном [перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень). Вместе с тем договором управления могут быть предусмотрены дополнительные работы и услуги.

Состав работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, указан в [пункте 23](#) Минимального перечня.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила N 170), применяются в части, не противоречащей действующему законодательству.

В соответствии с [пунктом 1.1](#) Правил N 170 данный нормативный правовой акт определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований нормативов по содержанию и ремонту МКД, их конструктивных элементов и инженерных систем; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда и уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с [пунктом 1.8](#) Правил N 170 техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя: управление жилищным фондом; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; санитарное содержание.

[Правилами](#) N 170 установлена периодичность проведения текущего ремонта подъездов, которая должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа ([пункт 3.2.9](#) Правил N 170).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в [приложении N 7](#) к Правилам N 170.

Состав основных работ по текущему ремонту также указан в рекомендуемом [Приложении N 7](#) к Ведомственным строительным нормам ВСН 58-88, утвержденным Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года N 312.

Таким образом, текущий (косметический) ремонт является плановым мероприятием, которое должно проводиться один раз в 3 - 5 лет в зависимости от вида и изношенности здания.

На основании вышеизложенного, управляющая организация обязана выполнять работы и услуги в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, при этом затраты на выполнение таких работ и услуг должны соответствовать утвержденному перечню.

Вместе с тем все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в МКД.

В целях предотвращения угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, их имуществу управляющая организация обязана принять срочные меры по устранению выявленных повреждений в рамках аварийно-восстановительных работ, осуществить текущий ремонт, выполняемый для поддержания технических характеристик МКД.

В соответствии с [частью 1 статьи 44 ЖК РФ](#) общее собрание собственников помещений в МКД (далее - ОСС) является органом управления МКД. ОСС проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

[Пунктами 4.1 и 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#) к компетенции ОСС отнесено принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД и принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

Состав работ по текущему ремонту общего имущества в МКД должен быть согласован сторонами договора управления МКД, одной из которых является управляющая организация, другой - собственники помещений в МКД, от имени которых в отдельных случаях имеет право действовать совет МКД.

Учитывая изложенное, в случае если между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД (в том числе если от имени собственников помещений в МКД действует Совет МКД) достигнуто соглашение о составе и стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, у управляющей организации возникает обязанность выполнить указанные работы.

Денежные средства, уплаченные по статье "текущий ремонт", являются целевыми. Они не поступают в собственность управляющей организации, а являются собственностью плательщиков и могут быть потрачены управляющей организацией только по решению ОСС и исключительно на работы, выполняемые в рамках договора управления МКД.

Перечисленные собственниками денежные средства на содержание МКД и текущий ремонт имеют целевой характер и не могут быть присвоены управляющей компанией в случае их неполного расходования в текущем календарном году.

Управляющая организация должна устранять обнаруженные неисправности конструкций

МКД и предпринимать меры для уменьшения их вредных последствий. Их необходимо выполнить независимо от решения общего собрания и утвержденного плана работ. Наличие плана выполнения работ не предоставляет управляющей организации отсрочку указанных работ и не освобождает ее от своевременного исполнения обязательств, прямо предусмотренных действующим законодательством и договором управления МКД.

Исходя из системного толкования совокупности приведенных положений, уровень состояния МКД, который необходимо поддерживать за счет средств собственников помещений в данном доме силами управляющих организаций, установлен законодательно. Поэтому все работы, предусмотренные в [Правилах](#) N 491 и [Правилах](#) N 170, в части, не противоречащей действующему законодательству, должны выполняться управляющей организацией в обязательном порядке.

Поскольку периодичность ремонта нормативно установлена, отсутствие решения собственников помещений в МКД о проведении текущего ремонта, в том числе текущего ремонта подъездов, либо наличие решения собственников о несогласии с проведением таких работ не освобождает управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК от выполнения работ по текущему ремонту подъездов, поскольку выполнение ими данных работ установлено нормативными требованиями к содержанию и эксплуатации общего имущества МКД и не зависит от волеизъявления собственников.

Как следует из приведенных положений, состав работ по текущему ремонту не может быть установлен законом и не может быть утвержден договором управления МКД. Он утверждается исключительно ОСС по согласованию с управляющей организацией.

Результаты производства работ по текущему ремонту должны быть приняты комиссией в составе: представителя (представителей) собственников жилья, председателя совета МКД (при наличии Совета МКД) и представителем организации по обслуживанию жилищного фонда.

По результатам приемки составляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, который подписывается сторонами. В соответствии с [пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ](#) председатель совета МКД подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

В акте может быть указан гарантийный срок на выполненные работы. Если такой срок не указан, он должен быть согласован в договорах, заключенных на выполнение работ с подрядными организациями, и доведен до сведения собственников.

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 г. N 761/пр (далее - Приказ N 761/пр). Применение иных форм акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества не предусмотрено. Исполнение требований [Приказа](#) N 761/пр является обязательным.

Указанные акты составляются по окончании выполнения работ, а если это предусмотрено договором, то по результатам завершения отдельных этапов работы.

Порядок приемки работ при уклонении одной из сторон при подписании акта установлен

[статьей 720](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Совет МКД осуществляет контроль за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно [подпункту 5 пункта 5 статьи 161.1](#) ЖК РФ.

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 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Заместитель директора Департамента
развития жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
