

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 4 августа 2026 г. N 48068-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 N 1038, рассмотрение конкретных правовых ситуаций, спорных вопросов применения законодательства, возникающих между юридическими и (или) физическими лицами, их юридическая оценка не входят в компетенцию Минстроя России.

Вместе с тем отмечается, что [частью 1.1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что услуги и (или) работы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в [части 1 статьи 166](#) ЖК РФ, определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с Методическими [рекомендациями](#) по определению нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными приказом Минстроя России от 29.12.2022 N 1159/пр (далее - Методические рекомендации).

Следовательно, состав работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем тепло-, водоснабжения, водоотведения определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В то же время отмечается, что отнесение соответствующих работ к капитальному ремонту определяется фактическим содержанием таких работ и их соответствием признакам, установленным [пунктом 14.2 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В силу [пункта 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - 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).

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

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.

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

необходимо восстановить.

Отмечается, что 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, 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 УО.

Таким образом, сообщается, что для проведения текущего ремонта требуется решение ОСС. Вместе с тем отмечается, что для выполнения конкретной работы в рамках текущего ремонта соответствующего решения ОСС не требуется только в случае, если имеется утвержденный в рамках ОСС перечень таких работ.

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.

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