

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 22 июля 2026 г. N 17279-ОГ/00

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

В Минстрое России были проанализированы письма Минстроя России от 12.11.2025 [N 69144-ДН/04](#), от 06.04.2026 [N 7982-ОГ/00](#) (далее - письма Минстроя России). Так, рассматриваемые письма Минстроя России содержат разъяснения действующего жилищного законодательства в пределах компетенции.

При этом рассматриваемые письма Минстроя России являются ответами на запросы конкретных лиц, не содержат правовых норм, отражают позицию Минстроя России по существу вопросов, затронутых конкретными лицами, 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.

В случае если письма федерального органа исполнительной власти по мнению гражданина или организации не соответствуют федеральному законодательству, содержат положения, нарушающие права и законные интересы прав граждан и организаций, такие письма могут быть в судебном порядке обжалованы.

Вместе с тем необходимо отметить следующее.

Согласно [части 1 статьи 137](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (далее - МКД) и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в МКД, договоры.

Так, жилищное законодательство Российской Федерации предусматривает ситуацию, когда собственниками помещений МКД выбран и реализован способ управления ТСЖ, но при этом указанное ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией (далее - УО).

УО как вторая сторона договора управления 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 между ТСЖ и УО способ управления этим МКД остается единственным - это 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 общее собрание собственников ([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 приведенном случае противоречий не возникает, поскольку юридически выбран только один способ управления МКД - управление ТСЖ, а уже созданное ТСЖ делегирует свои полномочия УО.

Вместе с тем в силу [части 2.2 статьи 161](#) ЖК РФ при заключении ТСЖ договора управления МКД с УО именно ТСЖ осуществляет контроль за выполнением УО обязательств по такому договору, в том

числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать установленным требованиям.

Таким образом, заключение органами управления ТСЖ договора управления МКД не снимает с ТСЖ обязанности осуществлять контроль за выполнением УО обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД.

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.

Директор Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
А.С.ФЕДЯКОВ