



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 18 июня 2026 г. N 14718-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России 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, Минстрой России не наделен полномочиями по контролю и надзору за деятельностью организаций, органов власти и должностных лиц, а также по юридической оценке их действий (бездействия). Минстрой России уполномочен исключительно на разъяснение действующего законодательства, но не на оценку правомерности применения той или иной нормы права в конкретной ситуации, а также действия/бездействия органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, юридических или физических лиц.

Вместе с тем отмечается следующее.

Согласно [пункту 2 части 2 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) одним из способов управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ).

В соответствии с [частью 1 статьи 135](#) ЖК РФ ТСЖ признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Порядок управления многоквартирным домом и деятельностью ТСЖ регламентируется положениями [ЖК РФ](#) и уставом ТСЖ.

Согласно [части 2 статьи 135](#) ЖК РФ устав ТСЖ должен содержать сведения о его наименовании, месте нахождения, предмете и целях деятельности, порядке возникновения и прекращения членства, составе и компетенции органов управления ТСЖ, а также порядке принятия ТСЖ решений.

В [части 1 статьи 147](#) ЖК РФ указано, что руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ ([часть 3 статьи 147](#) ЖК РФ).

В соответствии с [пунктами 4, 6, 9 статьи 148](#) ЖК РФ в обязанности правления ТСЖ входит управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья

обязанностей.

По общему правилу от имени правления действует председатель правления либо лицо, уполномоченное представителем на основании доверенности.

Согласно [части 2 статьи 149](#) ЖК РФ председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества.

[Пунктом 9](#) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень), установлено, что сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Согласно [статье 779](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), по договору возмездного оказания услуг исполнитель в лице управляющей организации берет на себя обязательства по заданию заказчика в лице собственников выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома за определенную плату. Заказчик в лице собственников помещений по этому же договору обязуется оплатить выполняемые управляющей организацией работы.

В силу [статьи 702](#) ГК РФ по этому договору подрядчик обязуется выполнить работы по заданию заказчика и предъявить ему результат. Заказчик же, в свою очередь, по договору подряда обязуется принять выполненные работы и оплатить их.

[Форма](#) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 N 761/пр (далее - Приказ N 761/пр).

Акт приемки должен быть составлен с учетом [таблицы](#), установленной Приказом N 761/пр, в которой исполнитель указывает информацию по каждой услуге (работе), предусмотренной договором управления многоквартирным домом.

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](#) ГК РФ.

Таким образом, в случае с ТСЖ и исходя из [части 2 статьи 149](#) ЖК РФ, акты приемки выполненных работ подписывает председатель ТСЖ.

При этом [приказ](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации от 22.05.2026 N 318/пр "Об установлении порядка и сроков оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме", регламентирующий порядок оформления актов приемки, распространяется на случаи, когда услуги и работы оформляются на основании договора управления многоквартирным домом. Поскольку ТСЖ осуществляет управление домом самостоятельно, действие данного [приказа](#) на него прямо не распространяется.

Таким образом, в домах под управлением ТСЖ порядок оформления актов приемки работ осуществляется в соответствии с уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ, при этом форма акта должна соответствовать требованиям законодательства. Подписание актов осуществляется уполномоченными лицами ТСЖ в порядке, установленном его уставом.

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
А.В.РАДЬКО