

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 13 августа 2026 г. N 50270-ДН/04

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

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

По вопросу 1.

В силу [пункта 9](#) Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной Минстроем России, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

[Форма](#) акта приемки утверждена приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. N 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме" (зарегистрирован Минюстом России 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40928, далее - приказ N 761/пр).

Таким образом, в настоящее время составление актов приемки в [форме](#), утвержденной приказом N 761/пр, является обязательным.

При этом порядок оформления актов приемки положениями законодательства в настоящее время не регулируется. В этой связи указанный порядок может быть урегулирован соответствующим договором.

Так, в соответствии с [пунктом 4 части 3 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан в том числе порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. В целях реализации указанного положения договором управления может быть урегулирован в том числе порядок оформления актов приемки, при этом такой порядок не должен противоречить положениям законодательства.

Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2025 г. N 529-ФЗ (далее - Закон N 529-ФЗ) внесены изменения в [статью 161.1](#) ЖК РФ, в том числе определено, что порядок и сроки оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - акты приемки) устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Указанные изменения вступают в силу с 1 сентября 2026 года.

В целях реализации приведенных положений [ЖК](#) РФ Минстроем России, который в силу [пункта 1](#) Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г.

N 1038, является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, издан [приказ](#) от 22 мая 2026 г. 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" (зарегистрирован Минюстом России 1 июня 2026 года, регистрационный N 86764, далее - приказ N 318/пр).

Приказом N 318/пр установлен [порядок и сроки](#) оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Порядок).

[Приказ](#) N 318/пр вступает в силу с 1 сентября 2026 года.

Таким образом, [Порядок](#) распространяется на акты приемки, оформляемые на услуги (работы), оказанные (выполненные) с 1 сентября 2026 года.

В соответствии с [пунктом 1](#) Порядка акт приемки оформляет лицо, обязанное оказывать соответствующие услуги и (или) выполнять соответствующие работы на основании договора управления многоквартирным домом, либо договора, заключенного с собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким домом (далее - исполнитель), по [форме](#), утвержденной приказом N 761/пр.

Таким образом, [Порядок](#) применяется в случаях, если многоквартирным домом управляет управляющая организация, либо многоквартирным домом управляют непосредственно собственники помещений в таком доме, то есть, в тех случаях, в которых согласно [части 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

В случае, если многоквартирным домом управляют товарищество собственников жилья либо жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, обязанности применения [Порядка](#) не установлено.

[Приказ](#) N 318/пр издан в соответствии с [пунктом 4 части 8 статьи 161.1](#) ЖК РФ, которым в том числе установлено, что председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки.

Таким образом, [Порядок](#) подлежит применению в случае, если в многоквартирном доме избран совет многоквартирного дома, и при этом председатель совета многоквартирного дома наделен полномочием по подписанию актов приемки либо на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[Законом](#) N 529-ФЗ [статья 161.1](#) ЖК РФ также дополняется [частью 8.2](#), устанавливающей, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об осуществлении председателем совета многоквартирного дома полномочий, предусмотренных [частью 8 статьи 161.1](#) ЖК РФ, совместно с членами совета многоквартирного дома. В этой связи в случае принятия указанного решения при применении [Порядка](#) необходимо учитывать факт совместного осуществления председателем совета многоквартирного дома с членами совета многоквартирного дома полномочий, предусмотренных [частью 8 статьи 161.1](#) ЖК РФ.

В том числе на основании [части 8.2 статьи 161.1](#) ЖК РФ, введенной в ЖК РФ [Законом](#) N 529-ФЗ, в [Порядке](#) применяется фраза "председатель совета многоквартирного дома или члены совета многоквартирного дома" (далее - председатель или члены совета).

Отмечается, что в силу [части 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме 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 многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Согласно [части 2 статьи 161.1](#) ЖК РФ в случаях, указанных в [части 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Таким образом, избрание совета многоквартирного дома является обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных [частью 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ. Если же в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или не реализовано, обязанность созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома или о создании в данном доме товарищества собственников жилья, возлагается на орган местного самоуправления.

Отмечается, что в случае, если совет многоквартирного дома не избран, положения [Порядка](#) не подлежат обязательному применению, в связи с чем порядок оформления актов приемки (как аналогичный [Порядку](#), так и отличающийся от него) может быть определен в соответствующем договоре.

По вопросу 2.

В силу [пункта 4](#) Порядка в течение 10 дней со дня получения двух экземпляров актов приемки председатель или члены совета направляют исполнителю подписанный со своей стороны один экземпляр акта или представляют письменный обоснованный отказ от подписания акта, содержащий в том числе аргументированные возражения против содержимого акта (далее - отказ от подписания акта), согласованным с исполнителем способом.

Согласно [пункту 6](#) Порядка, если в течение 30 дней со дня получения председателем или членами совета акта приемки исполнителю поступил отказ от подписания такого акта, тогда исполнитель и председатель или члены совета оформляют новый акт приемки в соответствии с [пунктами 3 - 5](#) Порядка.

Отмечается, что в указанном случае действующее законодательство не устанавливает запрета на проведение исполнителем и председателем или членами совета дополнительных мероприятий - таких, как согласительные совещания, осмотры элементов общего имущества в многоквартирном доме и т.п.

Оформленный в соответствии с [пунктом 6](#) Порядка акт приемки может отличаться от первоначально оформленного исполнителем акта приемки, в том числе в части состава и количественных характеристик оказанных услуг и (или) выполненных работ.

В случае возникновения между исполнителем и председателем или членами совета спора о содержимом акта приемки такой спор может быть разрешен в том числе в судебном порядке.

Дополнительно сообщаем, 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.

Таким образом, 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
