

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 17 августа 2026 г. N 50814-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в соответствии с обращением в рамках установленной компетенции сообщает.

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 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.

Одновременно с указанным отмечается следующее.

В силу [части 1 статьи 161.1](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в случае, если в многоквартирном доме (далее - 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.

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 МКД собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в МКД, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета МКД, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Таким образом, избрание совета МКД является обязанностью собственников помещений в МКД в случаях, предусмотренных [частью 1 статьи 161.1](#) ЖК РФ.

Если же в течение календарного года решение об избрании совета МКД собственниками помещений в нем не принято или не реализовано, обязанность созыва общего собрания собственников помещений в МКД, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета МКД или о создании в данном доме товарищества собственников жилья, возлагается на орган местного самоуправления.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду ч. 2 ст. 161.1, а не ч. 2 ст. 165.

Созыв общего собрания собственников помещений в МКД в случае, предусмотренном [частью 2 статьи 165](#) ЖК РФ, является не только правом, но и обязанностью органа местного самоуправления. При этом не имеет значения факт наличия или отсутствия в МКД помещений в муниципальной собственности, поскольку орган местного самоуправления действует не в качестве собственника муниципальных помещений в МКД, а именно в качестве органа местного самоуправления, наделенного полномочием по проведению общего собрания.

Орган местного самоуправления проводит общее собрание собственников помещений в МКД в порядке, предусмотренном [статьями 44 - 48](#) ЖК РФ, при этом выступает в качестве инициатора общего собрания.

[Часть 4 статьи 45](#) ЖК РФ прямо устанавливает, что инициатором общего собрания собственников помещений в МКД может быть не только собственник помещения в таком доме, но и иное лицо, указанное в [ЖК РФ](#).

Порядок оформления решений собственников помещений МКД на общем собрании регламентируется [статьей 46](#) ЖК РФ и [Требованиями](#) к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, установленных приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр.

В части, не урегулированной [ЖК РФ](#), к отношениям, связанным с проведением общих собраний собственников помещений в МКД, применяются положения [главы 9.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

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
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ