

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 12 ноября 2025 г. N 69144-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 сообщается, что 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).

В приведенном случае противоречий не возникает, поскольку юридически выбран только один способ управления МКД - управление ТСЖ, а уже созданное ТСЖ делегирует свои полномочия УО.

[Часть 2 статьи 162](#) ЖК РФ устанавливает, что в качестве стороны, заключающей договор управления с УО, могут выступать как собственники помещений МКД, так и органы управления ТСЖ.

Правом заключения договора управления наделено Правление ТСЖ ([пункт 4 статьи 148](#) ЖК РФ). При этом порядок принятия решения о заключении такого договора управления законодательством не урегулирован и может быть установлен Уставом ТСЖ.

Отмечается, что реализации ТСЖ права заключения договора управления МКД с УО решение общего собрания собственников помещений в МКД не требуется.

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 управляющей организации. 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 случае заключения договора управления МКД ТСЖ фактически утрачивает права и обязанности по управлению МКД, поскольку в соответствии со [статьей 162 ЖК РФ](#) такими правами и обязанностями наделяется УО.

С ТСЖ снимаются обязанности по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению МКД, по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), по обеспечению готовности инженерных систем, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, все перечисленные обязанности возлагаются на УО ([части 2.2, 11 статьи 161, часть 2 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Собственники помещений в МКД вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в УО, а не в ТСЖ. Именно УО получает право распоряжения денежными средствами, ТСЖ такое право утрачивает.

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 Министра России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Министра 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
