



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

Сметанину А.Л.

[REDACTED]hi@mail.ru

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

18.06.2026 № 14718-ОГ/00

На № _____ от _____

Уважаемый Александр Леонидович!

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел Ваше обращение от 03.06.2026 № 355933 (вх. Минстроя России от 04.06.2026 № 13898-ОГ) 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 № 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 ТЖ, 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 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 берёт на себя обязательства по заданию заказчика в лице собственников выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома за определённую 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 № 761/пр (далее – Приказ № 761/пр).

Акт приемки должен быть составлен с учетом таблицы, установленной Приказом № 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 № 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 Министра 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.

С уважением,

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

А.В. Радько

