



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

24.03.2023 № 8232-ОГ/04

На № _____ от _____

С.С. Крекову

krekov@mail.ru

Уважаемый Сергей Сергеевич!

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 25 февраля 2023 г., направленное Первым заместителем Председателя Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по контролю М.В. Романовым письмом от 28 февраля 2023 г. № РМВ-4/379 (вх. Минстроя России от 1 марта 2023 г. № 6858-ОГ), и в рамках компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД) принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Пунктом 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится, в том числе выбор способа управления МКД.

Собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании собственников помещений МКД выбрать один из трёх способов управления МКД: непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией, который может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (части 2, 3 статьи 161 ЖК РФ).

Также частью 1 статьи 136 ЖК РФ определено, что решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений

в соответствующем МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Решение, принятое по итогам проведения общего собрания, является обязательным для всех собственников помещений в данном доме (часть 5 статьи 46 ЖК РФ).

Таким образом, способ управления многоквартирным домом определяется исключительно по выбору владельцев помещений в многоквартирном доме. Положения ЖК РФ в праве выбора способа управления многоквартирным домом ТСЖ собственников помещений в таком доме не ограничивают.

Минстрой России полагает, что реализация изложенного в обращении предложения о принятии отдельного «Закона о ТСЖ» может ограничить право собственников помещений МКД на возможность выбрать иной способ управления МКД, установленное частью 2 статьи 161 ЖК РФ.

Также следует отметить, что создание и осуществление деятельности ТСЖ урегулировано нормами ЖК РФ и Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи принятие отдельного «Закона о ТСЖ» нецелесообразно и дополнительного правового регулирования не требуется.

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
Департамента развития ЖКХ

Д.Ю. Нифонтов

