

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 11 ноября 2024 г. N 29809-ОГ/00**

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Согласно [пункту 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), [статьям 244 и 290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), [пункту 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил N 491, в состав общего имущества входят, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненаесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненаесущие конструкции).

Содержащиеся в [части 1 статьи 36](#) ЖК РФ и в [пунктах 2 - 9](#) Правил N 491 перечни общего имущества в МКД являются достаточно четкими и содержат упоминание наиболее распространенных элементов общего имущества в МКД. Эти перечни являются открытыми.

С использованием содержащихся в вышеупомянутых нормативных правовых актах признаков общего имущества в МКД можно правильно отнести к общему имуществу элементы конструкций и оборудования МКД, которые прямо не указаны в вышеуказанных нормах.

Таким образом, фасад здания, как ограждающая несущая конструкция дома, является общим имуществом в МКД.

Согласно [части 2 статьи 162](#) ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с [пунктом 17](#) Правил N 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Промывка окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования многоквартирного дома не входит в состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это предусмотрено [подпунктом "а" пункта 15](#) Правил N 491. Это же относится и к остеклению балконов.

Однако если окна комнат, балконов/лоджий составляют единый фасад многоквартирного дома и являются его неотъемлемой частью, то такие окна входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. Это следует из [подпунктов "в" и "г" пункта 2](#) Правил N 491. Соответственно, мытье таких окон с внешней стороны дома должна обеспечивать управляющая организация в силу [части 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ.

Согласно [части 2.1 статьи 161](#) ЖК РФ, [пункту 42](#) Правил N 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, и договором.

Объем, качество, периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома должны отвечать требованиям к минимальному [перечню](#) работ и услуг, указанных в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень).

Договор управления заключается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ, учитывающих состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома. При этом работы по содержанию и текущему ремонту выполняются с определенной периодичностью в соответствии с графиком выполнения работ.

Вместе с тем, договором управления (сметой) могут быть предусмотрены дополнительные работы и услуги, периодичность которых устанавливается таким договором.

Таким образом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о дополнении перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом услугами мойки стеклянных фасадов, а также определить периодичность проведения данных работ.

Вместе с тем, мытье окон входит в [пункт 23](#) Минимального перечня. Периодичность основных работ установлена [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила N 170).

Исходя из системного толкования совокупности приведенных положений, уровень состояния многоквартирного дома, которого необходимо поддерживать за счет средств собственников помещений в данном доме силами управляющих организаций, установлен законодательно. Поэтому все работы, предусмотренные в [Правилах](#) N 491 и [Правилах](#) N 170, в части не противоречащей действующему законодательству, должны выполняться управляющей организацией в обязательном порядке.

При этом все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

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 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА