



Источник публикации

Документ опубликован не был

Примечание к документу

При применении следует учитывать, что документ не носит нормативный характер, является разъяснением по конкретному запросу, актуален на дату издания.

Название документа

<Письмо> Минстроя России от 03.03.2025 N 11824-ДН/04

<Об управлении многоквартирным домом, все помещения в котором принадлежат одному собственнику>

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

**ПИСЬМО
от 3 марта 2025 г. N 11824-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках компетенции сообщает следующее.

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. 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.

В силу [части 6 статьи 15](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирным домом (далее - МКД) признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36](#) ЖК РФ. МКД может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого МКД.

Из приведенного положения следует, что наличие общего имущества является обязательным признаком МКД.

В соответствии с [частью 7 статьи 46](#) ЖК РФ МКД, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

Таким образом, законом предусмотрено существование МКД, все помещения в котором принадлежат одному собственнику. При этом все доли в праве общей собственности на общее имущество в таком МКД принадлежат одному собственнику.

Согласно [части 2 статьи 161](#) ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу [пункта 4 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников

помещений в МКД относятся выбор способа управления МКД.

В случае если все помещения в МКД принадлежат одному собственнику, такой собственник на основании [части 7 статьи 46 ЖК РФ](#) единолично принимает решение о выборе способа управления МКД.

Если в МКД более тридцати квартир, тогда выбор непосредственного управления МКД законом не допускается.

[ЖК РФ](#) не содержит запрета на создание ТСЖ лицом, которое является собственником всех помещений в МКД.

При этом необходимо отметить следующее.

Согласно [части 1 статьи 143 ЖК РФ](#) членом ТСЖ может являться только собственник помещения в МКД.

В соответствии с [частью 2 статьи 147 ЖК РФ](#) правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ.

В силу [части 3.1 статьи 147 ЖК РФ](#) членом правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ.

Из приведенных положений следует, что в случае если ТСЖ создано лицом, которое является собственником всех помещений в МКД, такое лицо единолично образует правление ТСЖ и является председателем правления ТСЖ, при этом указанное лицо обязано избрать ревизионную комиссию (ревизора), членом которой само это лицо являться не может. Отмечается, что [ЖК РФ](#) не содержит требования о выборе ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ исключительно из членов ТСЖ.

Кроме того, в случае наличия у собственника всех помещений в МКД лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД созданное таким собственником ТСЖ не имеет права заключить договор управления МКД с этим собственником.

В случае выбора собственником всех помещений в МКД способа управления МКД управляющей организацией такой собственник в силу [пункта 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#) имеет право выбрать управляющую организацию.

В соответствии с [частями 1 и 2 статьи 192 ЖК РФ](#) деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, под деятельностью по управлению МКД понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления МКД.

Согласно [части 1 статьи 162 ЖК РФ](#) договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению

МКД в соответствии с требованиями [ЖК РФ](#), в письменной форме или в электронной форме с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу [пункта 1 статьи 420](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, лицо, которое является собственником всех помещений в МКД, в случае выбора способа управления МКД управляющей организацией не имеет права выбрать в качестве управляющей организации самого себя, независимо от того, имеется ли у указанного лица лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

В соответствии с [частью 18 статьи 7](#) Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 209-ФЗ) лица, осуществляющие деятельность по управлению МКД, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную [пунктами 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 части 1 статьи 6](#) Закона N 209-ФЗ.

Поставщики информации обеспечивают полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в ГИС ЖКХ ([часть 3 статьи 8](#) Закона N 209-ФЗ).

[Приказом](#) Минстроя России от 7 февраля 2024 г. N 79/пр установлены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено [Законом](#) N 209-ФЗ (далее - Приказ N 79/пр).

[Приказ](#) N 79/пр зарегистрирован в Минюсте России 29 февраля 2024 г. N 77383.

Информация, подлежащая размещению в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД на основании договора управления МКД, ТСЖ, кооперативами, осуществляющими управление МКД, установлена [разделом XI](#) Приказа N 79/пр.

Анализируя вышеизложенное, в случае, указанном в обращении, собственник всех помещений в МКД вправе принять единолично решение о выборе способа управления МКД, а определенное решением лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, обязано размещать информацию в ГИС ЖКХ в соответствии с [Законом](#) N 209-ФЗ.

Отмечается, что управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в МКД не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном [ЖК РФ](#), или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с [ЖК РФ](#), осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации ([часть 17 статьи 161](#) ЖК РФ).

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.

И.о. директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
