



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 5 сентября 2025 г. N 52824-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 [частью 1 статьи 161.1](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Согласно [части 6 статьи 161.1](#) ЖК РФ из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

[Пунктом 3 части 8 статьи 161.1](#) ЖК РФ установлено, что на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1 и 2 статьи 164](#) ЖК РФ.

Право председателя совета многоквартирного дома заключать договор управления от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания предусмотрено [пунктом 3 части 8 статьи 161.1](#) ЖК РФ и не установлено [частью 5 статьи 161.1](#) ЖК РФ. В силу [пункта 4.3 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания относится принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в [части 5 статьи 161.1](#) ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно [части 1 статьи 46](#) ЖК РФ решения общего собрания, предусмотренные [пунктом 4.3 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая вышеизложенное, необходимое количество голосов для принятия на общем собрании решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочием на заключение договора управления от имени всех собственников помещений составляет не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном 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.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя 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