



## МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО от 12 июля 2018 г. N 30605-АЧ/02

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение и по поставленным в нем вопросам сообщает следующее.

В соответствии со [статьей 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регламентируется [разделом IX](#) ЖК РФ, [частью 1 статьи 189](#) которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [частью 6](#) указанной статьи.

[Пунктом 22 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) определено, что технический заказчик - это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее - функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2.1 статьи 47](#), [частью 4.1 статьи 48](#), [частью 2.2 статьи 52](#) ГрК РФ.

Таким образом, в случае, если общее собрание собственников помещений в

---

многоквартирном доме приняло решение об использовании фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме и поручило управляющей организации, которая является владельцем специального счета, проведение капитального ремонта и заключение договора строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту, наделив управляющую организацию функциями технического заказчика, то такая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида.

В случае, если управляющая организация является лишь владельцем специального счета на основании принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не занимается организацией капитального ремонта общего имущества, то такой управляющей организации членство в саморегулируемой организации не требуется.

Следует обратить 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 года 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, 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.

А.В.ЧИБИС