



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

Ассоциацию
предприятий сферы ЖКХ
«Объединенный Жилищно-
Коммунальный Совет»

info@sovetqkh.ru

№ _____

На № _____ от _____

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» от 7 мая 2026 г. № 104 (вх. Минстроя России от 15 мая 2026 г. № 88856/МС) 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. № 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 соответствии с частью 12 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс РФ или ЖК РФ) под экономией управляющей организации при исполнении ею договора управления в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления признается положительная разница между расходами управляющей организации, учитываемыми при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, и фактическими расходами управляющей организации на выполнение работ, услуг в счет платы за содержание жилого помещения, отраженные в отчете об исполнении договора управления, при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненным работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение

полученной управляющей организацией экономии.

В обращении для определения экономии управляющей организации по исполнению договора управления приводятся положения статьи 710 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ или ГК РФ) об определении экономии подрядчика при выполнении им работ по договору подряда в случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы.

По данному обстоятельству Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства обращает внимание, что положения статьи 710 ГК РФ могут применяться только в случаях, указанных в данной статье, то есть – когда цена работ, выполняемых по договору подряда, определяется путем согласования с заказчиком суммы издержек (расходов) подрядчика на выполнение работы и суммы (или размера) причитающегося ему вознаграждения, в том числе путем составления сметы (пункты 2 и 3 статьи 709 ГК РФ). Если цена работы в договоре подряда определяется в ином порядке, например, в виде договорной цены без составления сметы, или путем применения расценки на выполнение работы (то есть без определения планируемых расходов подрядчика и причитающегося ему размера вознаграждения), то положения статьи 710 ГК РФ не применяются, поскольку выполненные работы подрядчика оплачиваются в таком случае заказчиком по договорной (твердой) цене (пункт 4 статьи 709 ГК РФ) без подтверждения подрядчиком фактически произведенных им расходов на выполнение работы по договору подряда (отсутствует возможность и необходимость определения экономии).

Статья 162 ЖК РФ предусматривает договор управления, как вид гражданско-правового договора, не предусмотренного Гражданским кодексом РФ. Договор управления является самостоятельным видом договора, прямо предусмотренным Жилищным кодексом РФ. Соответственно, при исполнении управляющей организацией договора управления к отношениям по выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме нормы Гражданского кодекса РФ могут применяться только по аналогии, например: к порядку оказания услуг по управлению многоквартирным домом – могут применяться положения главы 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг и (или) статьи 429.4 ГК РФ об абонентском договоре; к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – могут применяться положения главы 37 о договоре подряда, и (или) главы 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг, и (или) статьи 429.4 ГК РФ об абонентском договоре; к выполнению работ по текущему ремонту общего имущества могут применяться положения главы 37 ГК РФ о договоре подряда, а также статьи 1005 ГК РФ об агентском договоре – в период накопления денежных средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, Жилищный кодекс РФ не регулирует отношения по определению плановой и фактической стоимости работ, услуг, относящихся к управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако, Жилищный кодекс РФ устанавливает

порядок оплаты управляющей организации работ, услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме - путем внесения ежемесячной платы за содержание жилого помещения, размер которой определяется в установленном жилищным законодательством порядке.

В этой связи к особенностям исполнения договора управления относятся отношения по порядку использования управляющей организацией средств получаемой управляющей организацией платы собственников за текущий ремонт общего имущества. Так, исходя из сформированной позиции Верховного Суда Российской Федерации, содержащейся, например, в его Определениях от 26 ноября 2018 г. № 304-ЭС18-19312, от 12 июля 2019 г. № 302-ЭС19-10415, получаемые управляющей организацией средства платы собственников за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме имеют целевой характер, не поступают в собственность управляющей организации, если управляющая организация не доказала факт выполнения таких работ, при невыполнении работ по текущему ремонту такие средства учитываются управляющей организацией для выполнения работ по текущему ремонту в будущем, а при расторжении договора управления признаются неосновательным обогащением управляющей организации. Кроме того, Определением Верховного суда Российской Федерации от 15.12.2020 № 302-ЭС20-19274 подтверждено, что самостоятельное избрание управляющей организацией способа расходования денежных средств целевого назначения недопустимо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, положения части 1 статьи 209 ГК РФ, указанные в обращении, не применяются к средствам платы за содержание жилого помещения, получаемым управляющей организацией за невыполненные работы, не оказанные услуги, фактическое выполнение (оказание) которых запланировано на будущие периоды.

Исходя из вышеуказанного, применение управляющими организациями положений части 12 статьи 162 ЖК РФ об определении экономии по договору управления непосредственно связано с порядком определения в договоре управления правового характера работ, услуг, подлежащих выполнению управляющей организацией по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по определению стоимости таких работ, услуг и порядка финансирования фактически выполняемых работ, услуг по их видам.

Включение в договор управления условий об определении стоимости работ, услуг, подлежащих выполнению управляющей организацией, относится к существенным условиям договора управления по основаниям признания существенным условием договора управления перечня соответствующих работ, услуг в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ. В соответствии с пунктом 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, перечень работ, услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) выполнения работ, оказания услуг по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс РФ использует понятие «расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме» в значении объема финансирования работ, услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с которыми определяется размер платы за содержание жилого помещения, что подтверждается следующими положениями:

- собственник помещения обязан нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения (часть 1 статьи 158 ЖК РФ);

- собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (пункт 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491);

- размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (пункт 35 Правил № 491), то есть, соразмерен той стоимости работ, услуг, которая определяется в перечне работ, услуг, включенном в договор управления.

Соответственно, поскольку под понятием «расходы собственников» на выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Жилищный кодекс РФ признает сумму финансирования таких работ, услуг, соответственно которой определяется размер платы за содержание жилого помещения, то под понятием «расходы управляющей организации» на выполнение работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг, понимается плановая стоимость работ, услуг, указанная в перечне работ, услуг, включенном в договор управления, соответственно которой определяется размер платы за содержание жилого помещения, и фактическая стоимость работ, услуг, выполненных управляющей организацией по результатам отчетности перед собственниками помещений при составлении годового отчета об исполнении договора управления.

Применение понятия «расходы на содержание и ремонт общего имущества» в значении «стоимость работ, услуг» в отношениях по управлению многоквартирным домом (как для собственников, так и для управляющей организации) подтверждается перечнем сведений, включаемых в акты приемки выполненных работ, оформляемых по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, а также включаемых в отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год, составляемый по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 20 ноября 2025 г. № 728/пр. В состав таких сведений, включаемых в отчет об исполнении договора управления, управляющая организация включает стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, перечень и стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и по текущему ремонту общего

имущества в многоквартирном доме.

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства обращает внимание, что ни форма акта выполненных работ, оказанных услуг, ни форма отчета об исполнении договора управления не содержат требований об указании при их заполнении фактических затрат, которые управляющая организация понесла при исполнении договора управления, что связано с коммерческим характером деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией самостоятельно с учетом предпринимательских рисков в данной сфере деятельности (пункт 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации). Соответственно, фактические затраты на выполнение всех или отдельных видов работ, отдельных видов услуг могут включаться в акты выполненных работ, оказанных услуг и в отчет об исполнении договора управления только в случае определения в соответствии с условиями договора управления стоимости фактически выполненных работ, оказанных услуг исходя из фактических затрат управляющей организации.

Поскольку в соответствии с частью 12 статьи 162 ЖК РФ экономия по договору управления определяется исходя из годового отчета об исполнении договора управления, то под экономией по договору управления признается разница между плановой стоимостью работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг, и фактической стоимостью работ, услуг, выполненных управляющей организацией за отчетный год. При этом, фактическая стоимость работ, услуг, выполненных с нарушением качества работ, услуг, подлежит уменьшению в соответствии с пунктом 6 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила изменения размера платы), и средства в размере такой разницы между плановой стоимостью работ, услуг и фактической стоимостью работ, услуг, выполненных с нарушением качества, не могут составлять экономию управляющей организации, а уменьшают ее доходы от деятельности по управлению многоквартирным домом путем уменьшения размера платы за содержание жилого помещения в порядке, указанном в Правилах изменения размера платы.

Таким образом, экономия управляющей организации в соответствии с частью 12 статьи 162 ЖК РФ по договору управления определяется при составлении годового отчета об исполнении договора управления в виде разницы между плановой и фактической стоимостью выполненных работ, услуг с учетом определения такой плановой и фактической стоимости условиями договора управления.

При этом, следует отметить, что экономия по договору управления может определяться только по выполненным работам, оказанным услугам, по невыполненным работам, не оказанным услугам экономия не определяется. Средства по невыполненным работам в определяемой их условиями договора стоимости составляют остаток денежных средств, переходящий на следующий

отчетный период, если собственники не примут иного решения по использованию такого остатка денежных средств.

Исходя из вышеизложенного:

1. Если по условиям договора управления фактическая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом определяется по плановой стоимости таких услуг, например, исходя из платы за управление многоквартирным домом, и в годовом отчете стоимость услуг по управлению многоквартирным домом отражена исходя из размера платы за управление многоквартирным домом, то экономия в таком случае по услугам по управлению многоквартирным домом не определяется (равна нулю).

2. Средства на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме признаются целевыми и накапливаются у управляющей организации до проведения работ по текущему ремонту. Если по условиям договора управления стоимость выполненных работ по текущему ремонту определяется по плановой стоимости, вне зависимости от порядка определения плановой стоимости (в том числе расчетно-сметным методом), и в актах выполненных работ, а также в годовом отчете об исполнении договора управления, стоимость фактически выполненных работ по текущему ремонту указана в плановой их величине, то экономия по таким работам не определяется (равна нулю). Уменьшение у управляющей организации соответствующих затрат на выполнение работ по текущему ремонту отражается на финансовом результате деятельности управляющей организации.

Если по условиям договора управления стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества определяется исходя из фактических затрат управляющей организации, и в актах выполненных работ и в годовом отчете об исполнении договора управления фактическая стоимость выполненных работ (по одному или нескольким их видам) указана в меньшей величине, чем такая стоимость определена в плановом порядке, то разница между плановой и фактической стоимостью работ по текущему ремонту остается в составе целевых средств на текущий ремонт общего имущества и учитывается переходящим положительным остатком на следующий отчетный период.

3. Если по условиям договора управления фактическая стоимость выполненных работ, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из плановой стоимости таких работ, услуг (например, исходя из размера платы за содержание общего имущества по данному виду работ), или стоимость таких работ включается в стоимость комплекса работ, услуг по содержанию общего имущества, оплачиваемых в виде абонентской платы, и в актах выполненных работ, услуг по содержанию общего имущества, а также в годовом отчете об исполнении договора управления стоимость таких работ, услуг указана по плановой стоимости, то экономия по таким работам не определяется (равна нулю).

Если по условиям договора управления фактическая стоимость выполненных работ, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из фактических затрат управляющей организации на выполнение таких работ, услуг, и в актах о выполнении работ, услуг по

содержанию общего имущества, а также в годовом отчете об исполнении договора управления стоимость таких работ определена исходя из фактических затрат управляющей организации, то разница между плановой и фактической стоимостью таких работ, услуг может составить экономию управляющей организации, если иное не установлено договором управления.

4. Стоимость запланированных, но не выполненных работ, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, не может составлять экономию управляющей организации вне зависимости от причины невыполнения таких работ, услуг. Такие средства, если они не возвращены собственникам в соответствии с пунктом 6 Правил изменения размера платы, составляют переходящий остаток средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме, которые подлежат учету при финансировании работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в следующем отчетном периоде. В таком случае собственники помещений вправе принять решение об учете такого остатка средств при установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год.

Относительно права управляющей организации направить полученную ею при исполнении договора управления экономию на выполнение иных работ, услуг, то жилищное законодательство не содержит запрета на реализацию управляющей организацией такого права, если такие действия не нарушают прав и интересов потребителей в многоквартирном доме. Однако, Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства обращает внимание, что понятие «необходимые» работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, относится в соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ к работам, услугам, включаемых в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень). Соответственно, необходимые работы, услуги, определяемые в соответствии с Минимальным перечнем, управляющая организация обязана выполнять в счет размера платы за содержание жилого помещения вне зависимости от получения ею экономии по договору управления.

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.

Заместитель директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

Д.Ю. Нифонтов