



**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

15.07.2026 № 43262-АФ/04

На № _____ от _____

Председателю Профсоюза,
члену Российской
трехсторонней комиссии по
регулированию социально-
трудовых отношений

А.Д. Василевскому

ck.profzhizn@mail.ru;
org.lipswu@rambler.ru

Уважаемый Александр Дмитриевич!

Минстрой России относительно обращения IV Пленума Центрального Комитета Общероссийского профсоюза работников жизнеобеспечения, представленного письмами Общественной организации «Общероссийский профессиональный союз работников жизнеобеспечения» (далее – Профсоюз жизнеобеспечения) с предложениями по решению системных проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – Предложения), представленного письмами от 29 июня 2026 г. № 01/136, 29 июня 2026 г. № 01/137, а также письмом от 1 июля 2026 г. № 01/143, направленным письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 2 июля 2026 г. № 61280-П16 в рамках компетенции сообщает следующее.

Относительно пунктов 1, 11, 12 Предложений отмечается следующее.

Минстроем России совместно с ППК «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) и национальным исследовательским Московским государственным строительным университетом (далее – МГСУ) в 2026 году было проведено исследование потребности в кадрах для отраслей жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) и выявлен существенный дефицит штатной численности.

По результатам проведенного исследования опрошено более 6 тыс. отраслевых организаций, занимающихся управлением многоквартирными домами (далее – МКД), водоснабжением и водоотведением, теплоснабжением и водоснабжением горячей водой (далее – ГВС), а также благоустройством.

Выявленный дефицит штатной численности составил 21,4 %.

Всего (оценочно) общая кадровая потребность отрасли в специалистах на следующие 5 лет можно оценить более чем в 100 тыс. человек, при этом потребность в специалистах со средним профессиональным образованием составляет 20 568, из них 17 200 по 20 наиболее востребованным, а с высшим профессиональным образованием составляет 6 831.

В целях реализации Указа Президента Российской Федерации В.В. Путина от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и перспективу до 2036 года» и перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина от 3 марта 2025 г. № ММ-П13-7151 для повышения производительности труда и роста энергетической и ресурсной эффективности в ЖКХ приказом Научно-исследовательского института строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук от 17 февраля 2025 г. № 12-п создан Отраслевой центр компетенции производительности труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее – ОЦК в ЖКХ).

В настоящее время в рамках деятельности ОЦК в ЖКХ реализован ряд проектов, направленных на повышение производительности труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее – ЖКХ), в том числе описаны 10 лучших практик применения инструментов бережливых технологий в отрасли ЖКХ; разработано 1 коробочное решение повышения производительности труда; проведено обучение 100 руководителей организаций ЖКХ применению принципов бережливого производства на предприятиях отрасли.

Целью деятельности организации к 2030 году стоит задача повышения производительность труда в отрасли до 115,8%, для сектора теплоснабжения – до 118,5%.

Работа в рамках указанного федерального проекта проводится согласно приказу Минстроя России от 15 апреля 2026 г. № 243/пр, которым утверждена «Программа повышения производительности труда в отрасли ЖКХ на 2025-2030 годы».

Кроме указанного в рамках реализации пункта Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», а также в рамках реализации национального проекта «Кадры» в части совершенствования рынка труда в сфере жилищно-коммунального хозяйства приказом Минстроя России от 30 октября 2025 г. № 664/пр создана Межведомственная рабочая группа по реализации национального проекта «Кадры» в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время Минстроем России совместно с представителями Межведомственной рабочей группы по реализации национального проекта «Кадры», а также совместно с Минобрнауки России, ППК «Фонд развития территорий» ведется работа над проектом плана мероприятий («дорожной карты») по повышению привлекательности профессий в отрасли жилищно-коммунального хозяйства и выработке сбалансированной кадровой политики в отрасли до 2030 г. (далее – «дорожная карта»).

В рамках указанной работы по «дорожной карте» планируется реализация мероприятий направленных, в том числе:

- на проведение анализа и переоценку документов отраслевых норм труда, их актуализация в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения, благоустройства;
- разработку методических документов по внедрению программ повышения производительности труда в сфере ЖКХ;

- на популяризацию отраслевых профессий и профориентации школьников и студентов.

Относительно пункта 9 Предложений по вопросу внесение изменений в часть 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в части дополнения ее положением о том, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем, в том числе, оплату труда работников в соответствии с показателями отраслевых тарифных соглашений в жилищно-коммунальном хозяйстве отмечается следующее.

В силу пункта 11 части 1 статьи 4 ЖК РФ установлен перечень правоотношений, подпадающий под регулирование норм жилищного законодательства, в ряде которых вопрос установления порядка оплаты труда работников отраслевых организаций не предусмотрен.

Отраслевое тарифное соглашение в коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2023 - 2025 годы, утвержденное Общероссийским отраслевым объединением работодателей «Союз коммунальных предприятий», Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения, устанавливающее рекомендации по планированию экономически обоснованных расходов (средств) работодателей на оплату труда работников и иных расходов, обусловленных трудовыми отношениями в сфере коммунального хозяйства (далее – Соглашение), регулируется нормами трудового законодательства, в частности главой 7 Трудового кодекса Российской Федерации (далее – ТК РФ) и распространяется исключительно на организации коммунального хозяйства, которые присоединились к Соглашению.

В соответствии со статьей 45 ТК РФ отраслевое (межотраслевое) соглашение устанавливает общие условия оплаты труда, гарантии, компенсации и льготы работникам отрасли (отраслей).

Статьей 46 ТК РФ предусмотрено, что в отраслевое (межотраслевое) соглашение могут включаться взаимные обязательства сторон, в том числе по вопросу оплаты труда (в том числе установление размеров минимальных тарифных ставок, окладов (должностных окладов), установления соотношения размера заработной платы и размера ее условно-постоянной части, а также определение составных частей заработной платы, включаемых в ее условно-постоянную часть, установление порядка обеспечения повышения уровня реального содержания заработной платы).

Учитывая, что в силу статьи 48 ТК РФ соглашение, в том числе отраслевое (межотраслевое), действует исключительно для работодателей, являющихся членами объединения работодателей, заключившего соглашение, а также являющихся членами объединений работодателей, иных некоммерческих организаций, входящих в объединение работодателей, заключившее соглашение, распространение норм Соглашения на все отраслевые организации и предприятия при установлении размера платы за содержание жилого помещения, путем введения соответствующей нормы в часть 1 статьи 156 ЖК РФ представляется избыточной.

Относительно вопроса 10 Предложений в части дополнение части 7 статьи 156 ЖК РФ положением, предусматривающим порядок установления, изменения размера платы за содержание жилого помещения с учетом расходов по уплате налогов, в случае изменения налогового законодательства, отмечается.

В силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) определяется на общем собрании собственников помещений в МКД (далее - ОСС), которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. При этом размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В целях изменения размера платы за содержание жилого помещения, в том числе для увеличения такого размера платы на величину НДС, необходимо соответствующее решение ОСС.

Ставка НДС, применяемая при налогообложении реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, зависит от нескольких факторов, в том числе от:

- видов реализуемых товаров (работ, услуг);
- применяемой налогоплательщиком системы налогообложения;
- суммы доходов за календарный год организации или индивидуального предпринимателя, применяющих УСНО.

Включение НДС в состав стоимости товаров (работ, услуг) соответствующим образом увеличивает указанную стоимость товаров (работ, услуг).

При этом необходимо отметить, что ставка НДС зависит в том числе от действий налогоплательщика. Например, переход с УСНО на общую систему налогообложения увеличивает ставку налога, что соответствующим образом меняет стоимость товаров (работ, услуг), реализуемых таким налогоплательщиком.

Таким образом, наличие или отсутствие обложения НДС реализации товаров (работ, услуг), осуществляемой организацией или индивидуальным предпринимателем, влияя на стоимость таких товаров (работ, услуг), обеспечивает наличие или отсутствие соответствующих конкурентных преимуществ, указанных организации или индивидуального предпринимателя.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации ОСС с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления МКД на условиях, указанных в решении данного ОСС.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на ОСС.

Таким образом, порядок определения размера платы за содержание жилого помещения определяется на ОСС и предусматривается в договоре управления МКД в качестве существенного условия договора управления МКД и в силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Вместе с тем порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС, обязанность оплаты которого возникла у управляющей организации, а также по иным причинам (например, индексация размера платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен или прогнозный индекс инфляции) может быть предусмотрен договором управления МКД на основании соответствующего решения ОСС.

Увеличение размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС без соответствующего решения ОСС приведет к росту социальной напряженности среди граждан, а также к увеличению расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на оплату услуг по содержанию жилых помещений, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, а также на выплату субсидий, право на которые может возникнуть в связи с увеличением размера платы за содержание жилого помещения, и компенсаций льготным категориям граждан.

Дополнительно отмечается, что в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, в том числе в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги).

Таким образом принятие нормативных правовых актов, регулирующих вопросы государственного ценообразования и утверждения регулируемых цен (тарифов), относится к компетенции ФАС России.

Директор Департамента
развития жилищно-коммунального хозяйства

А.С. Федяков

