

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 20 мая 2026 г. N 11876-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

В соответствии с [частью 1 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) в соответствии с требованиями законодательства.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений МКД перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома, согласно [пункту 35](#) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

В соответствии с [частью 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ, [пунктом 3](#) Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416, управление МКД осуществляется исходя из Минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень).

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений организации, осуществляющей управление МКД, исходя из Минимального [перечня](#) и дополнительных работ и услуг, не внесенных в Минимальный [перечень](#), и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно [пункту 17](#) Правил N 491 собственники помещений МКД на их общем собрании должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества исходя из требований, установленных [Правилами](#) N 491, и Минимального [перечня](#).

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному собственниками помещений МКД перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома ([пункт 35](#) Правил N 491).

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в МКД должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, установленный органом местного самоуправления, - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения и с обязательным отражением в договоре управления МКД. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения в МКД применяется с момента принятия решения собрания или с даты, установленной решением общего собрания собственников помещений. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В силу [части 3 статьи 156](#) ЖК РФ в случае, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических [рекомендаций](#), утвержденных приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр.

Из приведенной нормы следует, что федеральный законодатель, закрепляя право органа местного самоуправления определять размер платы за содержание жилого помещения для его собственника, предусмотрел обязательное условие - изначальное непринятие собственниками помещений на их общем собрании решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Таким образом, именно собственники помещений МКД на их общем собрании утверждают размер платы за содержание жилого помещения в МКД с учетом определенного перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. При этом при отсутствии указанного решения размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается органом местного самоуправления.

Из совокупности приведенных выше норм следует, что сторож по договору управления МКД не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления МКД.

В том числе управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять условия договора управления МКД в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, а собственники помещений не вправе в одностороннем порядке изменять условия договора управления МКД в отсутствие соответствующего согласия управляющей организации.

При этом в договоре управления МКД может быть предусмотрена индексация размера платы за содержание жилого помещения. Порядок такой индексации должен быть указан в утвержденном общим собранием собственников помещений и согласованном управляющей организацией договоре управления МКД, в том числе должны быть утверждены конкретные показатели, применяемые при расчете проиндексированного размера платы за содержание жилого помещения, которые не должны зависеть от действий сторон договора. В качестве таких показателей могут применяться, например, индекс потребительских цен, прогнозный индекс инфляции или иные показатели, утвержденные в установленном порядке федеральными органами исполнительной власти.

В указанном случае для проведения индексации размера платы за содержание жилого помещения в установленном договором порядке в установленные договором сроки принятие дополнительного решения общего собрания собственников помещений в МКД не требуется, поскольку индексация устанавливается соглашением обеих сторон договора.

Таким образом, решения собственников помещений МКД, оформленные соответствующими протоколами, и заключенные договоры управления предусматривают возможность управляющей организации ежегодно индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

Следовательно, сами собственники фактически определяют порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений МКД.

Также отмечается, что, учитывая то обстоятельство, что порядок изменения цены договора управления МКД является существенным условием такого договора, поэтому собственники помещений в МКД вправе принять решение об индексации размера платы за жилое помещение.

Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, определяющим уровень инфляции, а также индекс потребительских цен, является Министерство экономического развития Российской Федерации.

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 13.08.1997 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