



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 28 апреля 2026 г. N 9924-ОГ/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение 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. N 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 силу [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее - МКД) орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ открытый конкурс.

В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) (далее - Застройщик) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

В соответствии с [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ до заключения договора управления МКД между лицами, принявшими помещения по акту, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление МКД осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Таким образом, в случае заключения договора управления МКД между Застройщиком и управляющей организацией способ управления считается выбранным и реализованным.

В силу [части 2 статьи 162](#) ЖК РФ одной стороной договора управления МКД является управляющая организация, второй стороной договора управления МКД в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, является Застройщик.

Законом не предусмотрен специальный порядок заключения договора между организацией, управляющей МКД, и Застройщиком, в том числе не предусмотрен специальный порядок определения существенных условий такого договора, не установлено, что такой договор заключается по результатам открытого конкурса.

В этой связи договор управления МКД между организацией, управляющей МКД, и Застройщиком заключается на тех условиях, которые согласовали стороны такого договора.

В числе прочего указанные стороны договора управления МКД устанавливают порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы, которые в силу [пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ](#) являются существенными условиями договора управления МКД.

[Части 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ](#) определяют, что собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно [части 1 статьи 37 ЖК РФ](#) доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Таким образом, каждый собственник помещения в МКД несет бремя содержания общего имущества в таком доме пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади помещения указанного собственника.

В соответствии с [частью 1 статьи 158 ЖК РФ](#) собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В силу [пунктов 5 и 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Следовательно, в случае если в период действия договора управления МКД, заключенного между Застройщиком и управляющей организацией, помещение в таком МКД передано по передаточному акту или иному документу о передаче лицу, имеющему право принять такое помещение, либо на помещение в МКД зарегистрировано право собственности, тогда на лицо, принявшее помещение в МКД, либо на собственника помещения возлагается обязанность по

внесению платы за содержание жилого помещения в размере, определенном в соответствии с действующим договором управления МКД, заключенным между Застройщиком и управляющей организацией.

В рассматриваемом случае **часть 4 статьи 158** ЖК РФ не подлежит применению, поскольку способ управления МКД выбран и реализован, в установленном законом порядке определена управляющая организация, с которой заключен договор управления МКД, устанавливающий в том числе порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

Отмечается, что факт передачи помещения в МКД от одного лица к другому, в том числе при переходе права собственности на такое помещение от одного лица к другому, не влечет за собой ни прекращения действия договора управления МКД или его отдельных положений, ни изменения условий договора управления МКД.

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