

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 6 мая 2026 г. N 27154-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах 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.

Полномочиями по осуществлению правовой или иной экспертизы нормативных правовых или (правовых) актов иных органов власти федерального, регионального или муниципального уровней на предмет соответствия указанных актов федеральному законодательству, а также нарушения прав и законных интересов граждан и организаций Минстрой России не обладает.

В случае, если нормативный правовой или (правовой) акт, по мнению гражданина или организации, не соответствует федеральному законодательству, содержит положения, нарушающие права и законные интересы прав граждан или организаций, указанный акт может быть обжалован в судебном порядке или в органы прокуратуры.

Учитывая вышеизложенное, предоставление разъяснений по указанному выше решению, принятому администрацией Пермского муниципального округа, к полномочиям Минстроя России не относится.

В соответствии с [пунктом 2 части 1, пунктом 1 части 2 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения входит в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги и включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (далее - МКД); плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД; плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

В соответствии с [частью 1 статьи 162](#) ЖК РФ договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД в соответствии с требованиями [ЖК](#) РФ. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Согласно [пункту 2 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления МКД должны быть

указаны, среди прочего, перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

В силу [пункта 2](#) Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 (далее - Правила N 416), под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](#) ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД.

Согласно [части 1 статьи 153](#) ЖК РФ граждане и организации, перечисленные в [части 2](#) указанной статьи, включая собственников помещений в МКД, обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

На основании [части 1 статьи 156](#) ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Если в доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то есть домом управляет управляющая организация или собственники выбрали непосредственное управление, размер платы определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Это правило не касается только входящей в состав платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

Учитывая вышеизложенное, при отнесении видов работ (оказанных услуг), указанных в обращении, к услугам и работам по управлению МКД или содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, включенных в плату за содержание жилого помещения, следует исходить из утвержденного собственниками на общем собрании перечня услуг и работ, содержащемся в договоре управления МКД. Работы и услуги, являющиеся предметом договора управления МКД, выполняются и оказываются управляющей организацией самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц на основании договоров.

В том случае, когда домом управляет управляющая организация, размер платы за содержание жилого помещения определяется с учетом предложений этой организации и устанавливается на срок не менее одного года ([часть 7 статьи 156](#) ЖК РФ).

Действующее законодательство не предусматривает возможность самостоятельного (то есть в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в МКД) изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в МКД, включая применение размера платы, установленного органом местного самоуправления ([пункт 17](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22, [Определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 22 февраля 2018 г. N 307-КГ17-18683 по делу N А56-84095/2016).

Более того, в соответствии с [пунктом 31](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, решение общего собрания собственников помещений при определении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за

содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в МКД посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД. 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. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Применение управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения, установленного органом местного самоуправления, в случае, если такой размер платы не утвержден в договоре управления МКД, противоречит нормам действующего законодательства.

Из системного анализа приведенных нормативных положений следует, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено волеизъявление собственников помещений в МКД путем принятия решения об этом на общем собрании. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также пресечение необоснованного и произвольного изменения размера платы за содержание жилого помещения со стороны управляющей организации в одностороннем порядке.

Поскольку порядок определения размера платы за содержание общего имущества МКД, а также перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества МКД, являются условиями договора управления, при этом изменение условий договора управления о размере платы за содержание общего имущества исходя из приведенных норм жилищного законодательства возможно исключительно по решению общего собрания собственников помещений дома, то условие договора управления о размере платы за содержание общего имущества должно соответствовать решению, принятому на собрании собственников дома. В ином случае оно может быть оспорено по правилам недействительности сделок ([Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. N 45-КГ23-2-К7](#)).

Дополнительно сообщаем, 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 г. 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
