

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 12 мая 2026 г. N 28283-ДН/04**

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

В соответствии с [частью 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом (далее - МКД) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

[Пунктом 4.7 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ установлено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решения о выборе управляющей организации.

Как следует из [части 1 статьи 162](#) 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.

Особо отмечается, что в силу приведенного положения решение о выборе управляющей организации и решение об утверждении условий договора управления МКД должны приниматься на одном общем собрании собственников помещений в МКД.

[Пунктами 1 - 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ установлено, что в договоре управления МКД должны быть в том числе указаны:

- 1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2](#) ЖК РФ;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за

исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#).

Таким образом, состав работ и (или) услуг, выполняемых и (или) оказываемых управляющей организацией, а также порядок определения размера платы за такие работы и (или) услуги утверждаются договором управления МКД.

При этом утверждение условий договора управления МКД, в том числе цены такого договора, в случае выбора управляющей организации на общем собрании собственников помещений в МКД относится к компетенции указанного общего собрания.

В соответствии с [частью 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.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условие о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения является существенным условием договора управления МКД в силу приведенных положений [пункта 1 статьи 432 ГК РФ](#) и [пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ](#).

В [пункте 74](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Из приведенных норм права следует, что в отсутствии решения общего собрания об утверждении размера платы и/или в отсутствии решения общего собрания об утверждении текста договора, содержащего размер платы (следовательно, и стоимость выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) можно считать указанный договор управления не заключенным, ввиду отсутствия соглашения сторон по всем существенным условиям договоров.

Если договор управления МКД является действующим, тогда в таком договоре утвержден порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

На основании [части 8 статьи 162 ЖК РФ](#) изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу [части 1 статьи 450 ГК РФ](#) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Поскольку одной из сторон договора управления МКД являются собственники помещений в МКД, решение об изменении договора управления МКД, в том числе об изменении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, должно быть принято на общем собрании собственников помещений в МКД.

В отсутствие такого решения общего собрания собственников помещений в МКД размер платы за содержание жилого помещения в рамках действующего договора управления МКД не подлежит изменению. В том числе не могут быть изменены условия действующего договора управления МКД, включая порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, на основании решения и (или) правового акта органа местного самоуправления.

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](#)).

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 многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании.

Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного и произвольного изменения размера платы за содержание жилого помещения. Поскольку порядок определения и размер платы за содержание общего имущества дома, 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 норм [ЖК РФ](#) 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](#)).

Применение размера платы за содержание жилого помещения, установленного 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) (далее - муниципальный размер платы за содержание жилья), допустимо в случае выбора управляющей организации на общем собрании собственников помещений в МКД, если соответствующее положение о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения предусмотрено утвержденными на таком общем собрании условиями договора управления МКД.

Отмечается, что в силу [части 4 статьи 158 ЖК РФ](#) муниципальный размер платы за содержание жилья устанавливается с учетом методических рекомендаций, утвержденных Минстроем России.

На основании [пункта 3.2](#) Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы, утвержденных приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр, определение размера платы за содержание жилого помещения в МКД рекомендуется осуществлять исходя из Минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень), без включения в нее платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

Вместе с тем отмечается, что предусмотренное [пунктом 2 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ условие договора управления МКД о перечне работ и (или) услуг и предусмотренное [пунктом 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ условие договора управления МКД о порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являются двумя самостоятельными условиями.

В этой связи изменение условия договора управления МКД о порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения путем установления равенства размера платы за содержание жилого помещения, предусмотренного договором управления МКД, муниципальному размеру платы за содержание жилья не приводит к изменению предусмотренного договором управления МКД перечня работ и (или) услуг, в том числе к определению такого перечня равным Минимальному [перечню](#).

Таким образом, в случае установления в договоре управления МКД размера платы за содержание жилого помещения равным муниципальному размеру платы за содержание жилья управляющая организация несет обязанность по выполнению всех работ и оказанию всех услуг, предусмотренных договором управления МКД, даже если утвержденный договором управления МКД перечень работ и (или) услуг превышает Минимальный [перечень](#).

Дополнительно отмечается следующее.

[Пунктом 2 части 1](#) и [пунктом 1 части 2 статьи 154](#) ЖК РФ установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

В силу [пункта 18](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Таким образом, текущий ремонт - это работы разового характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические

характеристики которого необходимо восстановить.

В силу [пункта 4.1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график ремонта на год или на иной срок. Наиболее распространена практика утверждения перечня работ по текущему ремонту на год.

Как следует из приведенных положений, состав работ по текущему ремонту не устанавливается законом и не утверждается договором управления МКД. Он утверждается общим собранием собственников помещений в МКД по согласованию с лицом, осуществляющим управление МКД.

Таким образом, в составе платы за содержание жилого помещения выделяется плата за содержание общего имущества в МКД и за текущий ремонт общего имущества в МКД. При этом перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД отдельно от перечня периодических работ по содержанию общего имущества, предусмотренных договором управления МКД.

Как следует из [пункта 20](#) Правил N 491, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Важно отметить, что обязанность собственников помещений в МКД принять меры по устранению выявленных дефектов не может быть исполнена без определения источника и размера финансирования таких мер.

При этом приведенное положение не устанавливает запрета на финансирование принятых мер за счет платежей собственников помещений в МКД сверх утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, то есть фактически за счет увеличения размера платы за содержание жилого помещения.

Кроме того, приведенное положение устанавливает обязательность немедленного принятия мер, независимо от срока действия решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения, в том числе в случае если утвержденный размер платы за содержание жилого помещения действует менее одного года.

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.

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
