

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 23 июня 2026 г. N 15024-ОГ/00**

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

В силу [статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее - 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 многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - КР СОИ).

Размер платы за содержание жилого помещения не является регулируемым.

Порядок установления размера платы за содержание жилого помещения зависит от реализованного способа управления МКД.

При управлении МКД управляющей организацией.

В силу [части 2 статьи 162](#) ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нем.

Согласно [пункту 4.7 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (далее - ОСС) относится принятие решения о выборе управляющей организации.

На основании [части 1 статьи 162](#) ЖК РФ при выборе управляющей организации ОСС с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В соответствии с [пунктом 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан 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.

Согласно [части 7 статьи 156](#) ЖК РФ и [пункту 31](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [частью 9.2 статьи 156](#)

ЖК РФ, определяется на ОСС, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) ЖК РФ. Решение ОСС принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

Таким образом, утверждение условий договора управления МКД, в том числе порядка определения цены такого договора, относится к компетенции ОСС.

В силу [части 12 статьи 162](#) ЖК РФ, если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном [Правилами](#) изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Важно отметить, что управляющая организация является коммерческой организацией и осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению МКД, что подразумевает в том числе право на получение прибыли. В этой связи некорректно оценивать размер экономии управляющей организации как разность между доходами управляющей организации, полученными от внесения собственниками помещений в МКД в качестве платы за содержание жилого помещения, и расходами управляющей организации.

При управлении МКД ТСЖ.

В силу [пунктов 2 и 3 части 1 статьи 137](#) ЖК РФ ТСЖ вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные [главой 13](#) ЖК РФ и уставом ТСЖ цели, а также устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

В силу [пунктов 4 и 8.1 части 2 статьи 145](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ (далее - ОСЧ ТСЖ) относятся утверждение смет доходов и расходов товарищества на год и установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Согласно [пункту 33](#) Правил N 491 размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления ТСЖ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Таким образом, если домом управляет ТСЖ, размер платы за содержание жилья устанавливается ОСЧ ТСЖ на основании сметы доходов и расходов на год, также утвержденной ОСЧ ТСЖ.

При этом ОСЧ ТСЖ устанавливает размер платы за содержание для всех собственников помещений в МКД независимо от их членства в ТСЖ.

Отмечается, что в случае, если домом управляет ТСЖ, утверждение размера платы за содержание жилого помещения не относится к компетенции ОСС.

Дополнительно необходимо отметить, что ТСЖ является некоммерческой организацией, не имеющей права на получение прибыли. В этой связи доходы ТСЖ должны быть равны его расходам.

Если на конец отчетного периода у ТСЖ остались неизрасходованные денежные средства, тогда такие денежные средства учитываются в доходной части сметы ТСЖ на следующий отчетный период, что может в том числе повлечь уменьшение размера платы за содержание жилого помещения и (или) увеличение количества предусмотренных работ и (или) услуг.

Надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований жилищного законодательства осуществляет орган государственного жилищного надзора в соответствии со [статьей 20](#) ЖК РФ. В этой связи по фактам нарушения требований действующего законодательства потребителям услуг рекомендуем обращаться в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органы государственного жилищного надзора).

В случае если потребители усматривают в действиях лица, управляющего МКД, признаки хищения или нецелевого использования денежных средств, то данные факты подлежат рассмотрению и проверке органами полиции, куда они вправе обратиться самостоятельно с приложением подтверждающих документов.

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

