



<Письмо> Минстроя России от 23.06.2026 N 37878-ДН/04 <О
размере платы за содержание жилого помещения в МКД>

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 23 июня 2026 г. N 37878-ДН/04

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

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности, является Минфин России ([пункт 1](#) Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. N 329).

Вместе с тем, Минстрой России в пределах компетенции считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с [частью 7 статьи 156](#) Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее - МКД), в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в МКД (далее - ОСС).

Согласно [пункту 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть отражен 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, порядок определения цены договора управления МКД, а также размера платы за содержание жилого помещения являются существенными условиями такого договора.

В соответствии с [частью 8 статьи 162](#) ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Порядок изменения и расторжения договора, включая договоры управления многоквартирным домом, предусмотрен в том числе [статьей 310](#) и [главой 29](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом указанных выше норм, стороны по договору управления МКД не вправе в одностороннем порядке изменять условия договора управления, включая порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

Данные нормы направлены в том числе на защиту прав собственников помещений в МКД в целях исключения возможности изменения управляющими организациями размера платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке.

Дополнительно отмечается, что увеличение размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС без соответствующего решения ОСС приведет к росту социальной напряженности среди граждан, а также к увеличению расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на оплату услуг по содержанию жилых помещений, находящихся в муниципальной и (или) государственной собственности, а также на выплату субсидий, право на которые может возникнуть в связи с увеличением размера платы за содержание жилого помещения, и компенсаций льготным категориям граждан.

В этой связи установление на законодательном уровне права увеличения размера платы за содержание жилого помещения на величину НДС в случае возникновения у управляющей организации обязанности оплачивать НДС может в числе прочего привести к злоупотреблениям управляющих организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения и не оплачивающих НДС на момент заключения договора управления МКД, впоследствии перешедших на общую систему налогообложения в целях увеличения дохода и в одностороннем порядке увеличивших размер платы за содержание жилого помещения.

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 13.08.1997 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