МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 21 октября 2026 г. N 24491-ОГ/04

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

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 товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ).

В силу части 3 статьи 30, части 1 статьи 39, части 1 статьи 158 ЖК РФ собственники помещений в МКД несут бремя содержания общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

Указанное бремя содержания общего имущества в МКД собственники помещений в МКД несут в том числе в случае, если деятельность по управлению МКД осуществляет товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), независимо от наличия или отсутствия членства таких собственников в ТСЖ.

При этом собственники помещений в МКД, являющиеся членами ТСЖ, исполняют обязанность по содержанию общего имущества МКД путем оплаты членских взносов, а собственники помещений в МКД, не являющиеся членами ТСЖ, в силу части 6 статьи 155 ЖК РФ исполняют указанную обязанность путем внесения платы за содержание жилого помещения на основании соответствующего договора.

Учитывая, что согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ бремя конкретного собственника помещения в МКД по содержанию общего имущества МКД соразмерно доле такого собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, при этом в соответствии с частью 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, удельный размер платежа за содержание жилого помещения в руб./кв.м одинаков для всех собственников помещений в МКД.

Следовательно, размер членского взноса для члена ТСЖ в руб./кв.м равен размеру платы за содержание жилого помещения в МКД в руб./кв.м для собственника помещения в МКД, не являющегося членом ТСЖ.

Пунктом 3 части 1 статьи 137 ЖК РФ установлено, что ТСЖ вправе устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов 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 пункта 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила 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 указанных организаций, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления ТСЖ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Следовательно, органы управления ТСЖ вправе устанавливать размер членских взносов для членов ТСЖ, а также равный указанному размеру членских взносов размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ.

Отмечается, что отсутствие письменного договора на содержание жилого помещения между собственником помещения в МКД и ТСЖ не освобождает указанного собственника от обязанности вносить плату за содержание жилого помещения, поскольку такая обязанность прямо установлена положениями ЖК РФ.

Указанная позиция подтверждается пунктом 12 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22.

Статьей 153 ЖК РФ установлено, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения в МКД с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Таким образом, у собственника помещения в МКД, независимо от того, является ли этот собственник членом ТСЖ или не является, в силу закона возникает гражданско-правовое денежное обязательство по оплате содержания и ремонта общего имущества дома тому лицу, которое эти услуги осуществляет. Участие каждого участника общей долевой собственности в расходах по содержанию имущества в соответствии с его долей является следствием самого права собственности и не зависит от порядка пользования общим имуществом либо членства собственника помещения в ТСЖ.

Кроме того, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что установленный действующим жилищным законодательством правовой механизм участия собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ, в расходах, возникающих в результате совместной эксплуатации имущественного комплекса - МКД, возлагает на собственников жилых помещений в МКД бремя содержания принадлежащего им имущества, сопутствующее реализации правомочий собственника (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), направлен на обеспечение баланса интересов всех обладателей помещений в МКД - как являющихся членами ТСЖ, так и не являющихся таковыми (определения от 24 февраля 2011 г. N 251-О-О, от 27 октября 2015 г. N 2471-О, от 28 января 2016 г. N 165-О и от 26 апреля 2016 г. N 795-О).

Действующее жилищное законодательство не дифференцирует расходы, связанные с управлением МКД, в зависимости от необходимости их несения членами ТСЖ и собственниками помещений дома, не вступившими в члены ТСЖ. Иной подход приводил бы к неосновательному обогащению собственников помещений в доме, не оплачивающих какие-либо расходы дома, за счет других собственников, имеющих членство в ТСЖ.

Согласно пункту 3 статьи 148 ЖК РФ составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ (далее - ОСЧ ТСЖ) для утверждения входит в обязанности правления ТСЖ.

Пунктом 8.1 части 2 статьи 145 ЖК РФ утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет отнесено к компетенции ОСЧ ТСЖ.

В силу пункта 5 части 2 статьи 145 ЖК РФ к компетенции ОСЧ ТСЖ также отнесено утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов ТСЖ (в том числе фондов на

проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

В случае если порядок формирования резервного фонда ТСЖ или иных специальных фондов ТСЖ предусматривает специальные взносы собственников помещений в МКД в такие фонды, указанные взносы учитываются в смете доходов и расходов ТСЖ на год.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 137 ЖК РФ и пунктом 33 Правил N 491 размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД устанавливаются ТСЖ на основе принятой сметы доходов и расходов.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 145 ЖК РФ установление размера обязательных платежей и взносов относится к компетенции ОСЧ ТСЖ.

Таким образом, при управлении домом ТСЖ размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников жилых и нежилых помещений определяется на ОСЧ ТСЖ на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год, которая в числе прочего может учитывать отчисления в резервный фонд ТСЖ и (или) иные специальные фонды ТСЖ. Утверждение указанной сметы является правом ОСЧ ТСЖ.

В случае если решение ОСЧ ТСЖ об утверждении сметы доходов и расходов и соответствующего размера платежей и взносов для собственников помещений в МКД не оспорено и является действующим, такое решение обязательно для исполнения всеми собственниками помещений в МКД.

Отмечается, что в случае, если МКД управляет ТСЖ, утверждение размера платы за содержание жилого помещения не относится к компетенции общего собрания собственников помещений в таком 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