

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 июня 2026 г. № 14621-ОГ/00 Об изменении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

Вопрос: Вправе ли управляющая организация применить размер платы за содержание жилого помещения, установленного органом местного самоуправления, в случае, если такой размер платы не утвержден в договоре управления МКД? Каков порядок изменения условий договора управления о размере платы за содержание общего имущества? Может ли условие договора управления о размере платы за содержание общего имущества не соответствовать решению, принятому на собрании собственников дома?

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии **частью 1 статьи 162** Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом (далее - 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 (далее - ОСС) с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС. Каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном МКД.

Согласно **частью 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. В состав этой платы для собственника помещения в МКД входит плата за содержание жилого помещения, содержащая плату за услуги, работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме.

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 МКД не созданы ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, то есть домом управляет управляющая организация или собственники выбрали непосредственное управление, размер платы определяется на ОСС. 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 доме.

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). Если решение ОСС об установлении размера платы за содержание жилого помещения не принято, размер данной платы устанавливается органом местного самоуправления (**часть 4 статьи 158** ЖК РФ).

Действующее законодательство не предусматривает возможность самостоятельного (то есть в отсутствие решения ОСС) 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. № 22, **Определение** Верховного Суда Российской Федерации от 22 февраля 2018 г. № 307-КГ17-18683 по делу № 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. № 491, решение ОСС 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 МКД предложение о размере платы за содержание жилого помещения в МКД не позднее чем за 30 дней до дня проведения ОСС 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 тарифа на содержание в размере, установленном органом местного самоуправления, в отсутствие предложения управляющей организации об установлении/изменении тарифа на рассмотрение общего собрания собственников МКД, противоречит нормам действующего законодательства. Также управляющая организация не вправе менять установленный решением ОСС размер платы без принятия собственниками нового решения, даже если формулировки договора управления МКД такое допускают.

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 ОСС. 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 приведенных норм ЖК РФ и Правил по содержанию общего имущества в МКД возможно исключительно по решению ОСС, то условие договора управления о размере платы за содержание общего имущества должно соответствовать решению, принятому на ОСС. 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. № 45-КГ23-2-К7).

Порядок определения цены договора (следовательно, и стоимости выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) является одним из существенных условий договора управления в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 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 ОСС об утверждении размера платы и/или в отсутствии решения ОСС 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 договорам.

Пунктом 3.6. Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, 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 6 апреля 2018 г. № 213/пр, установлено, что плату за содержание жилого помещения в МКД рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять

равным **индексу потребительских цен** (пункт 4.1 Методических рекомендаций).

Важно отметить, что **индекс потребительских цен** характеризует изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления, при этом определяется он применительно к конкретным потребительским товарам (услугам).

Учитывая вышеизложенное, рост платы за содержание жилого помещения не может превышать предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, который рекомендуется определять равным **индексу потребительских цен**. Экономически обоснованным можно признать среднее значение тарифов (плат) за содержание жилого помещения, определенное на основании решений об утверждении платы за содержание жилого помещения, которые приняты общими собраниями собственников помещений в МКД в данном муниципальном образовании.

Таким образом, **Методическими рекомендациями** предусмотрена обязательность установления срока действия размера платы за содержание жилого помещения в МКД с возможностью проведения ее ежегодной индексации, то есть предусмотрен конкретный механизм индексации; указано, применительно к индексу какого потребительского товара (услуги) должна быть учтена инфляция; обозначен тариф, к которому должна быть применена инфляция; установлены основания применения уровня инфляции и период применения конкретного индекса.

Информацию об уровне инфляции, а также **индексе потребительских цен** можно получить в федеральном органе исполнительной власти - Министерстве экономического развития Российской Федерации, осуществляющим в соответствии с **пунктом 1** Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного **постановлением** Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, функции по выработке государственной политики в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

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).

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг

М.А. Горячева