

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 1 августа 2024 г. N 43846-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение по вопросу установления платы за содержание и текущий ремонт и в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

В силу части 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (далее - МКД), а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Согласно части 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу статьи 154 ЖК РФ 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 части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) 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.

В соответствии с пунктом 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ 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.

Согласно пункту 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.

Таким образом, утверждение условий договора управления МКД, в том числе цены такого договора относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

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 отсутствие решения общего собрания об утверждении размера платы и/или в отсутствие 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.

В силу 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).

Управляющая организация не вправе поменять установленный решением общего собрания собственников помещений 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 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).

Обращаем внимание, что согласно пункту 2 правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. 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
