

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

**ПИСЬМО**

**от 3 февраля 2026 г. N 5034-ДН/04**

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

В силу части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (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), при этом размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), также установлено, что при определении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение ОСС принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

Приведенные положения обеспечивают сохранение одинакового ежемесячного размера платы за содержание жилого помещения в течение года, несмотря на то, что фактические расходы на финансирование работ и (или) услуг в различные периоды года является разной. Например, в зимний период производится уборка и вывоз снега, в летний период производится текущий ремонт крыши, фасада, иных элементов общего имущества в МКД, осуществляется подготовка внутримодульной системы отопления МКД к отопительному периоду.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения фактически должен рассчитываться на год, затем путем деления рассчитанного годового размера платы на 12 месяцев определяется ежемесячный размер платы за содержание жилого помещения.

По общему правилу размер платы за содержание жилого помещения должен действовать не менее одного года.

Вместе с тем необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктом 20 Правил N 491 если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Важно отметить, что обязанность собственников помещений в МКД принять меры по устранению выявленных дефектов не может быть исполнена без определения источника и размера финансирования таких мер.

При этом приведенное положение не устанавливает запрета на финансирование принятых мер за счет платежей собственников помещений в МКД сверх утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, то есть фактически за счет увеличения размера платы за содержание жилого помещения.

Кроме того, приведенное положение устанавливает обязательность немедленного принятия мер, независимо от срока действия решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения, в том числе в случае если утвержденный размер платы за содержание жилого помещения действует менее одного года.

Таким образом, законом фактически предусмотрена возможность изменения размера платы за содержание жилого помещения ранее истечения одного года действия утвержденного размера платы за содержание жилого помещения в случае наступления обстоятельств, наступление которых не было учтено при определении размера платы за содержание жилого помещения, поскольку наступление указанных обстоятельств было затруднительно предвидеть на момент рассмотрения на ОСС вопроса об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

Минстрой России полагает, что обстоятельствами, наступление которых создает возможность изменения размера платы за содержание жилого помещения ранее истечения одного года с момента начала применения утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, также могут являться изменения налогового и (или) трудового законодательства, влияющие на размер обязательств лица, осуществляющего управление МКД, по уплате налогов в бюджет и (или) заработных плат персоналу такого лица.

При этом отмечается, что в силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации ОСС собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора управления МКД.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ также предусматривает случай, в котором одной стороной договора управления является управляющая организация, второй стороной являются собственники помещений в МКД.

При этом от имени управляющей организации решение о заключении договора и об условиях такого договора может принимать уполномоченное на такое решение лицо, от имени собственников помещений в МКД решение принимает ОСС.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Таким образом, изменение условий договора управления МКД, одним из которых является порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, ранее чем через год после начала действия ранее утвержденного размера платы за содержание жилого помещения допустимо исключительно на основании решения ОСС в случае наступления обстоятельств, не учтенных при определении ранее утвержденного размера платы.

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

---