

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

**ПИСЬМО
от 3 сентября 2025 г. N 52242-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 пункта 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) одной стороной договора управления многоквартирным домом (далее - МКД) является управляющая организация, другой стороной являются либо собственники помещений в МКД, либо органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, либо лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточным актам или иным документам о передаче (в соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), либо застройщик (в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно части статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений (далее - ОСС) в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания, при этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, в указанном случае договор управления МКД считается заключенным в тот момент, когда он подписан обеими сторонами такого договора - управляющей организацией и собственниками помещений в МКД. Договор управления считается подписанным со стороны собственников помещений в МКД в тот момент, когда такой договор подписан собственником, количество голосов которого совместно с голосами ранее подписавших договор собственников превышает 50% от общего числа голосов собственников помещений в МКД при условии, что количество голосов ранее подписавших такой договор собственников помещений в МКД было не более 50% от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

В случае если указанный момент наступил после подписания договора управления МКД со стороны управляющей организации, тогда этот момент будет являться моментом заключения договора управления МКД.

Если уполномоченный представитель управляющей организации подписал договор управления МКД после его подписания со стороны собственников, тогда моментом заключения договора будет момент его подписания со стороны управляющей организации.

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), решение по утверждению размера платы за содержание жилого помещения принимается на срок не менее чем один год.

Таким образом, изменение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется не чаще одного раза в год. Началом течения срока действия размера платы за содержание жилого помещения является не момент заключения договора управления, а момент начала действия такого договора, то есть, момент начала применения установленного размера платы. Далее размер платы за содержание жилого помещения может изменяться не чаще одного раза в год - либо на основании решения ОСС в МКД, либо в порядке, установленном договором управления МКД.

Согласно 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 ОСС 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.

В соответствии с частью 4 статьи 158 если собственники помещений в МКД на их ОСС не приняли решение о выборе способа управления МКД, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Пункт 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 06.04.2018 N 213/пр, 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.

Пункт 31 Правил N 491 отмечает, 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 помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

При этом отмечается, что в случае заключения договора управления МКД на условиях, утвержденных решением ОСС, если договором управления МКД не предусмотрен порядок изменения (индексации) размера платы за содержание жилого помещения и при этом ОСС не принимало решения об изменении указанного размера платы, часть 4 статьи 158 ЖК РФ не подлежит применению и продолжает действовать ранее утвержденный ОСС размер платы за содержание жилого помещения.

Решение ОСС действует бессрочно, до момента принятия иного решения. Если ОСС утвержден размер платы, то такой размер платы действует не менее года и может быть изменен (в т.ч. проиндексирован) в порядке, установленном договором управления. Если в договоре не установлен порядок изменения, тогда размер платы действует до момента его изменения решением ОСС, независимо от длительности периода действия такого размера.

При этом противоречия с законом не возникает, поскольку закон определяет минимальный срок действия размера платы (не менее года), но не ограничивает максимальный срок.

Таким образом, изначально утвержденный размер платы может действовать в течение всего срока действия договора.

При изменении размера платы на основании решения ОСС заключается дополнительное соглашение к договору управления, при этом указанный договор сохраняет прежние реквизиты (номер, дата заключения). В указанном случае изменения в реестр лицензий не вносятся.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, согласно пункту 1 статьи 450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

В силу части 5 статьи 46 ЖК РФ решение ОСС помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех

собственников, которые не участвовали в голосовании.

С учетом вышеизложенного сообщается, что в случае, если в ходе ОСС был утвержден размер платы за содержание общего имущества в МКД, то считается невозможным изменение такого размера платы посредством органа местного самоуправления. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается органом местного самоуправления в случае, если собственники помещений в МКД не определили способ управления таким МКД - изменение установленного ОСС размера платы за содержание общего имущества в МКД не относится к указанному случаю.

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 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
