

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

ПИСЬМО

от 6 апреля 2026 г. N 8021-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел коллективное обращение, поступившее письмом Председателя Комиссии Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по обеспечению жилищных прав граждан, и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) в соответствии с требованиями законодательства.

В силу положений части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно частям 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Таким образом, общий размер платы за содержание жилого помещения, подлежащей внесению совокупно всеми собственниками помещений в МКД распределяется между этими собственниками в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Соответственно, размер платы за содержание жилого помещения, подлежащей внесению совокупно всеми собственниками помещений в МКД, равен сумме платежей за содержание жилого помещения, подлежащих внесению каждым собственником помещения в МКД.

Запишем приведенные утверждения в виде математических выражений:

$$P = \sum P_i$$

где:

P - размер платы за содержание жилья, подлежащий оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, руб./мес.;

P_i - размер платы за содержание жилья, подлежащий оплате i -тым собственником помещения в МКД, руб./мес.

Для определения P_i необходимо умножить P на долю i -того собственника помещения в МКД в праве общей собственности на общее имущество в МКД:

$$P_i = d_i \times P$$

где:

d_i - доля i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

На основании части 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.

Следовательно, справедливо выражение:

$$d_i = \frac{S_i}{S^{об}}$$

где:

d_i - доля i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД;

S_i - площадь помещения в МКД, принадлежащего i -тому собственнику, m^2 ;

$S^{об}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), m^2 .

При этом необходимо отметить справедливость следующих математических выражений:

$$\sum d_i = 1$$

$$\sum S_i = S^{об}$$

Важно особо обратить внимание, что в расчетах размера платы за содержание общего имущества в МКД не подлежит применению площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

Отмечается, что доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД (d_i) либо не имеет размерности, либо измеряется в процентах. Законом не предусмотрено измерение доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД в единицах площади (m^2).

Учитывая, что $P_i = d_i \times P$, при этом $d_i = \frac{S_i}{S^{об}}$, справедливо выражение:

$$P_i = \frac{S_i}{S^{об}} \times P$$

Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения для i -того собственника помещения в МКД определяется долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна, а не равна площади принадлежащего собственнику помещения.

Как следует из приведенной ранее формулы $d_i = \frac{S_i}{S^{об}}$, доля i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД именно пропорциональна, а не равна площади принадлежащего i -тому собственнику помещения в МКД.

При этом коэффициентом пропорциональности является величина $\frac{1}{S^{об}}$, поскольку справедливо выражение:

$$d_i = \frac{S_i}{S^{об}} = \frac{1}{S^{об}} \times S_i$$

Учитывая, что $P_i = d_i \times P$, получим:

$$P_i = \frac{1}{S^{об}} \times S_i \times P$$

Следовательно, если размер платы за содержание жилого помещения утвержден в виде суммарного размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, ранее обозначенного P и определенного в единицах измерения руб./мес., тогда размер платы за содержание жилого помещения для i -того собственника помещения в МКД, ранее обозначенный P_i , определяется как произведение суммарного размера платы за содержание жилого помещения, подлежащий оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, ранее обозначенного P , на долю i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, ранее обозначенную d_i , равную $\frac{S_i}{S^{об}}$, что также равно $\frac{1}{S^{об}} \times S_i$.

Приведенный порядок расчета соответствует позиции Верховного суда Российской Федерации и позиции Минстроя России.

Вместе с тем, отмечается следующее.

В формуле $P_i = \frac{1}{S^{об}} \times S_i \times P$ применяются величины $S^{об}$ и P , которые можно считать постоянными на период действия утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, поскольку:

- в силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается на срок не менее чем один год, при этом по истечении года в случае если договором управления МКД не предусмотрен порядок изменения указанного размера платы и общим собранием собственников помещений в МКД не принималось решений об изменении такого размера платы, продолжает действовать ранее утвержденный размер платы за содержание жилого помещения (ранее обозначенный P);

- общая площадь помещений в МКД, ранее обозначенная $S^{об}$, может изменяться при изменении площади отдельных помещений в МКД, однако изменение площади одного из множества помещений в МКД несущественно влияет на величину $S^{об}$, при этом изменения площади отдельных помещений в МКД, сопряженные с изменением состава общего имущества в МКД (в том числе с изменением площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), требуют согласия собственников помещений в МКД, которое в большинстве случаев получить затруднительно, вследствие указанных обстоятельств динамика изменений $S^{об}$ крайне низка, в подавляющем числе МКД указанная величина является постоянной на протяжении многих лет.

Таким образом, в формуле $P_i = \frac{1}{S^{об}} \times S_i \times P$, которую можно представить в виде

$P_i = \frac{1}{S^{об}} \times P \times S_i$ или $P_i = \frac{P}{S^{об}} \times S_i$, величина $\frac{P}{S^{об}}$, равная $\frac{1}{S^{об}} \times P$, является постоянной на период действия утвержденного размера платы за содержание жилого помещения.

В этой связи допустимо утверждать размер платы за содержание жилого помещения не в виде суммарного размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, ранее обозначенного P и определенного в единицах измерения руб./мес., а в виде удельного размера платы за содержание жилого помещения на 1 м^2 площади жилых и нежилых помещений, равного $\frac{P}{S^{об}}$ и определенного в единицах измерения руб./($\text{м}^2 \cdot \text{мес.}$).

Допустимость такого способа утверждения размера платы за содержание жилого помещения подтверждается в том числе пунктом 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, которым понятие "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" определено как плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения в МКД.

Учитывая, что $P_i = \frac{1}{S^{об}} \times S_i \times P = \frac{P}{S^{об}} \times S_i$, одинаковые результаты расчета размера платы за содержание жилого помещения дают следующие способы:

1) утверждение размера платы за содержание жилого помещения в виде суммарного размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, в настоящем письме обозначенного P и определенного в единицах измерения руб./мес., в целях дальнейшего деления такой величины на $S^{об}$ и умножения на S_i при расчете размера платы за содержание жилого помещения для i -того собственника помещения в МКД;

2) утверждение размера платы за содержание жилого помещения в виде отношения $\frac{P}{S^{об}}$, определенного в единицах измерения руб./($\text{м}^2 \cdot \text{мес.}$), в целях дальнейшего умножения такой величины на S_i при расчете размера платы за содержание жилого помещения для i -того собственника помещения в МКД.

Указанное разъяснение содержится в том числе в письме Минстроя России от 29 сентября 2025 года N 57757-ДН/04.

При этом отмечается, что способ утверждения размера платы за содержание жилого помещения в виде удельного размера платы за содержание жилого помещения на 1 м^2 площади жилых и нежилых помещений, равного $\frac{P}{S^{об}}$ и определенного в единицах измерения руб./($\text{м}^2 \cdot \text{мес.}$), применяется в подавляющем числе случаев.

Как следует из представленных в настоящем письме разъяснений, указанный способ математически соответствует порядку расчета размера платы за содержание жилого помещения, учитывающему, что размер платы за содержание жилого помещения для i -того собственника помещения в МКД определяется долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна, а не равна площади принадлежащего собственнику

помещения, что соответствует позиции Верховного суда Российской Федерации.

Особо отмечается, что применение в расчетах размера платы за содержание жилого помещения площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, обозначаемой S^{OI} (единица измерения m^2), не предусмотрено законом.

Дополнительно проанализируем предлагаемый отдельными лицами порядок расчета доли i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, обозначенной в настоящем письме d_i , по формуле:

$$d_i = \frac{S_i}{S^{об}} \times S^{OI}$$

где:

d_i - доля i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД;

S_i - площадь помещения в МКД, принадлежащего i -тому собственнику, m^2 ;

$S^{об}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), m^2 ;

S^{OI} - площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, m^2 .

Применение предлагаемой формулы приводит к определению доли i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, обозначенной в настоящем письме d_i , в единицах измерения площади (m^2), тогда как доля в праве является безразмерной величиной (либо измеряется в процентах).

Важно отметить, что сторонники указанного способа расчета не возражают против утверждения размера платы за содержание жилого помещения в виде удельного размера платы за содержание жилого помещения на $1 m^2$ площади жилых и нежилых помещений, равного $\frac{P}{S^{об}}$ и определенного в единицах измерения руб./($m^2 \cdot \text{мес.}$).

Далее сторонники указанного способа расчета предлагают проводить расчет размера платы за содержание жилого помещения, подлежащего оплате i -тым собственником помещения в МКД, измеряемого в руб./мес., не по указанной в настоящем письме формуле $P_i = d_i \times P$, применение которой как разъяснено ранее, соответствует позициям Верховного суда Российской Федерации и Минстроя России, а по не имеющей логики формуле:

$$P_i = d_i \times \frac{P}{S^{об}}$$

То есть, предлагается долю i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, рассчитанную по некорректной формуле, умножить на удельный размер платы за содержание жилого помещения на $1 m^2$ площади жилых и нежилых помещений в МКД.

Применив предлагаемую сторонниками указанного способа расчета формулу расчета d_i , получим следующее математическое выражение:

$$P_i = d_i \times \frac{P}{S^{об}} = \frac{S_i}{S^{об}} \times S^{ои} \times \frac{P}{S^{об}} = \frac{S_i \times S^{ои} \times P}{(S^{об})^2}$$

Какой логический и (или) математический смысл указанной формулы, непонятно. Для чего в числителе используется произведение площади помещения i -того собственника и площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, а в знаменателе квадрат общей площади помещений в МКД, и что характеризуют указанные величины, непонятно.

Если на основании приведенной формулы рассчитать общий размер платы за содержание жилого помещения, подлежащего оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, обозначенный в настоящем письме P и измеряемый в руб./мес., по ранее приведенной в настоящем письме формуле $P = \sum P_i$, получим следующее:

$$P = \sum P_i = \sum \frac{S_i \times S^{ои} \times P}{(S^{об})^2}$$

Учитывая, что величины $S^{ои}$, P , $S^{об}$ являются постоянными на период действия утвержденного размера платы за содержание жилого помещения, перепишем выражение в следующем виде:

$$P = \sum \frac{S_i \times S^{ои} \times P}{(S^{об})^2} = \left(\sum S_i \right) \times \frac{S^{ои} \times P}{(S^{об})^2}$$

Поскольку общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД равна сумме площадей таких помещений, то есть как ранее указано в настоящем письме $\sum S_i = S^{об}$, полученное выражение примет вид:

$$P = \left(\sum S_i \right) \times \frac{S^{ои} \times P}{(S^{об})^2} = S^{об} \times \frac{S^{ои} \times P}{(S^{об})^2} = \frac{S^{ои} \times P}{S^{об}} = \frac{S^{ои}}{S^{об}} \times P$$

Очевидно, что в случае если $S^{ои}$ не равно $S^{об}$, а именно такое обстоятельство имеет место в большинстве МКД, приведенное математическое тождество неверно.

При этом в случае если площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, меньше общей площади жилых и нежилых помещений в МКД (то есть в выражении $\frac{S^{ои}}{S^{об}}$ числитель меньше знаменателя), а в подавляющем числе МКД именно такая ситуация, тогда суммарный размер платы за содержание жилого помещения, подлежащей оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, ниже этой же величины, на основании которой выполнен весь расчет (если $S^{ои} < S^{об}$, тогда $\frac{S^{ои}}{S^{об}} < 1$), то есть получается неверное математическое неравенство $P < P$.

Следовательно, лицо, осуществляющее управление МКД, стоимость услуг и работ по содержанию жилого помещения оказываемых которым, утвержденная решением общего собрания собственников помещений в МКД, составляет всего P (руб./мес.), никогда не сможет

получить оплату оказанных услуг и выполненных работ в утвержденном размере, даже при 100%-ной собираемости платежей.

Если же рассмотреть МКД, в котором помещения в составе общего имущества отсутствуют (например, одноэтажный МКД, включающий в себя две квартиры, входные двери которых ведут непосредственно на улицу, при этом отсутствуют какие-либо помещения в составе общего имущества, в том числе отсутствуют подвал и чердак), то есть $S^{ОИ} = 0$, тогда результатом предлагаемого расчета размера платы за содержание жилого помещения для i -того собственника будет:

$$P_i = d_i \times \frac{P}{S^{об}} = \frac{S_i}{S^{об}} \times S^{ОИ} \times \frac{P}{S^{об}} = \frac{S_i}{S^{об}} \times 0 \times \frac{P}{S^{об}} = 0$$

То есть, независимо от состава предоставляемых услуг и работ (даже при бесконечном перечне таких услуг и работ), независимо от утвержденного удельного размера платы за содержание жилого помещения $\frac{P}{S^{об}}$ (именно эту величину предлагают утверждать сторонники анализируемого способа расчета, и такая величина будет больше нуля), размер платы для всех собственников помещений в МКД, в котором отсутствуют помещения в составе общего имущества в МКД, при применении предлагаемого способа расчета всегда будет равен нулю.

Важно отметить, что состав общего имущества в МКД не ограничивается помещениями, в этой связи общее имущество есть в том числе в МКД, в котором отсутствуют помещения в составе общего имущества. В состав указанного общего имущества в соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ могут входить крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Применение предлагаемого способа расчета приведет к тому, что все указанные элементы общего имущества в МКД, в котором отсутствуют помещения в составе общего имущества, лицо, осуществляющее управление МКД, должно содержать бесплатно.

Очевидно, что исполнителя услуг и работ по содержанию жилого помещения в указанном случае будет практически невозможно найти.

Из вышесказанного следует, что применение в расчетах размера платы за содержание жилого помещения площади помещений, входящих в состав общего имущества, обозначаемой $S^{ОИ}$ (единица измерения m^2), равно как и определение доли i -того собственника помещения в МКД в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, обозначенной в настоящем письме d_i , по формуле $d_i = \frac{S_i}{S^{об}} \times S^{ОИ}$, не предусмотрено законом, является неверным и приводит к некорректному результату.

Таким образом, при рассмотрении вопросов, касающихся порядка расчета размера платы за содержание жилого помещения, следует руководствоваться вышеприведенными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

Дополнительно отмечается, что в соответствии со статьями 20 и 196 ЖК РФ надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, осуществляется

исполнительными органами субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного жилищного надзора.

Обращаем внимание, 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
