

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

**ПИСЬМО  
от 6 августа 2025 г. N 45893-ДН/04**

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

На основании Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), подпункта "а" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), лифты, лифтовое оборудование входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД). При этом с учетом положений статей 3 и 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" работа лифтов как элементов системы инженерно-технического обеспечения должна быть безопасной и требует постоянного технического обслуживания, осмотров и проверок.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя, в том числе: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД.

Пунктом 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" (далее - Постановление N 22) наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом.

В силу части 1 статьи 156 ЖК РФ и пункта 31 Правил N 491 плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Размер такой платы, согласно разъяснениям, изложенным в пункте 16 Постановления N 22, должен обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

Кроме того, пунктом 35 Правил N 491 установлен принцип соразмерности платы за содержание жилого помещения, размера обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, и перечня, объема и качества услуг и работ.

Частью 7 статьи 156 ЖК РФ установлено, что 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, 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.

Таким образом, размер платы за содержание общего имущества в МКД, в том числе лифтов,

устанавливается общим собранием собственников помещений в таком МКД.

В силу пунктов 3 и 16 Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20 октября 2023 г. N 1744 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах" (далее - Правила N 1744), лицо, осуществляющее управление МКД, обеспечивает выполнение одного или нескольких видов работ по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту, лифтов в МКД самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией.

Таким образом, Правила N 1744 не устанавливают обязательность заключения договора обслуживания лифтов в МКД со специализированной организацией.

В силу пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 (далее - Правила N 416), управление МКД обеспечивается выполнением ряда стандартов.

Согласно подпункту "д" пункта 4 Правил N 416 одним из стандартов является организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг, и работ, утвержденным решением собрания, в состав которой входят определение способа оказания услуг и выполнения работ, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ и выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Таким образом, лицо, управляющее МКД, самостоятельно определяет способ выполнения работ (собственными силами или с привлечением подрядных организаций), а также самостоятельно выбирает подрядчиков для выполнения работ.

Законом не устанавливается взаимосвязь между стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, подлежащих оплате собственниками помещений в пользу лица, осуществляющего управление МКД, и ценой договоров, заключаемых между таким лицом и подрядными организациями, выполняющими отдельные виды работ и (или) предоставляющими отдельные виды услуг.

В том числе у подрядной организации не возникает обязанности по возврату разницы в стоимости услуг или работ, если цена договора подряда выше цены соответствующей работы или услуги, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Также у лица, осуществляющего управление МКД, не возникает обязанности по возврату собственникам помещений разницы в стоимости услуг или работ, если цена договора подряда ниже цены соответствующей работы или услуги, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Таким образом, в случае если между лицом, осуществляющим управление МКД, и специализированной организацией по обслуживанию лифтов заключен договор на обслуживание лифтов в МКД, оплата в пользу специализированной организации должна осуществляться в размере, установленном таким договором, независимо от размера платы за содержание лифтов, утвержденной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Учитывая вышеизложенное в силу закона услуги по содержанию лифтов являются составной частью содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома. При этом, законодатель не устанавливает запрета самостоятельно определять собственникам размер и способы оплаты таких услуг.

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.

Заместитель директора  
Департамента развития  
жилищно-коммунального хозяйства  
Д.Ю.НИФОНТОВ

---