

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

ПИСЬМО

от 7 августа 2025 г. N 46450-ДН/04

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

Согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ одной стороной договора управления многоквартирным домом является управляющая организация, другой стороной являются либо собственники помещений в многоквартирном доме, либо органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, либо лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома 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).

Порядок определения цены договора (следовательно, и стоимости выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) является существенным условием договора управления многоквартирным домом в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ. Решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, об изменении размера платы за содержание жилого помещения принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как было отмечено в пункте 4 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2023)", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2023 г., условие договора управления многоквартирным домом о размере платы за ремонт (содержание) общего имущества должно соответствовать решению, принятому на общем собрании собственников помещений в этом доме.

Таким образом, законом не предусмотрена возможность действия договора управления, в котором не определены все или отдельные существенные условия, в том числе не предусмотрена

возможность действия договора, в котором существенные условия определены на часть периода действия такого договора. Размер платы, установленный органом местного самоуправления, может применяться только в случае, если это прямо предусмотрено договором.

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
