

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

**ПИСЬМО
от 8 декабря 2025 г. N 34614-ОГ/00**

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России не наделен полномочиями по контролю и надзору за деятельностью организаций, органов власти и должностных лиц, а также по юридической оценке их действий (бездействий). Кроме того, рассмотрение конкретных правовых ситуаций, спорных вопросов применения законодательства, возникающих между юридическими и (или) физическими лицами, их юридическая оценка не входят в компетенцию Минстроя России.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом (далее - МКД) или если принятное решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с пунктом 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491) в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения должен определяться исходя из размера тарифа, установленного уполномоченным публичным органом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила N 75).

Согласно пункту 2 Правил N 75 предметом конкурса является право заключения договоров

управления МКД в отношении объекта конкурса.

Подпунктами 9 и 11 пункта 41 Правил N 75 установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления МКД, а также срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в МКД и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX Правил N 75 договоров управления МКД. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в МКД и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления МКД. Собственники помещений в МКД и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

Согласно подпункту 10 пункта 41 Правил N 75 проведения конкурса, конкурсная документация включает в себя требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 96 Правил N 75 победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 настоящих Правил N 75 (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил N 75), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Пунктом 83 Правил N 75 также предусмотрено, что указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 Правил N 75, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 настоящих Правил N 75.

Исходя из вышеприведенных положений Правил N 75 плата за содержание и ремонт жилого помещения в договоре управления, заключенном по результатам конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, устанавливается в размере, определенном по итогам конкурса (в размере, предложенном победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе, либо в размере, который указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, в соответствии с пунктом 71 Правил в случае если только один претендент признан участником конкурса).

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 апреля 2018 г. N 213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы (далее - Методические рекомендации).

Согласно пункту 3.6 Методических рекомендаций плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме 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 (далее - индекс потребительских цен).

Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, рекомендуется определять равным индексу потребительских цен (пункт 4.1 Методических рекомендаций).

Учитывая вышеизложенное, Департамент развития ЖКХ полагает возможным в случае проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по результатам которого с отобранный управляющей организацией заключен договор управления многоквартирным домом, условия которого предусматривают индексацию размера платы за содержание жилого помещения, индексация цены может производиться с учетом индекса потребительских цен.

Информацию об уровне инфляции, а также индексе потребительских цен можно получить в федеральном органе исполнительной власти - Министерстве экономического развития Российской Федерации, осуществляющем в соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2008 г. N 437, функции по выработке государственной политики в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
