

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

**ПИСЬМО
от 25 июня 2025 г. N 36723-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 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом (далее - МКД) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нем.

В соответствии с пунктом 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решения о выборе управляющей организации.

Как следует из части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ.

Таким образом, утверждение условий договора управления МКД, в том числе цены такого договора относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

Условие о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения является существенным условием договора управления МКД в силу приведенных положений пункта 1 статьи 432 ГК РФ и пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

В пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Из приведенных норм права следует, что в отсутствие решения общего собрания об утверждении размера платы и/или в отсутствие решения общего собрания об утверждении текста договора, содержащего размер платы (следовательно, и стоимость выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) можно считать указанный договор управления не заключенным, ввиду отсутствия соглашения сторон по всем существенным условиям договоров.

Если договор управления МКД является действующим, тогда в таком договоре утвержден порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу части 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Поскольку одной из сторон договора управления МКД являются собственники помещений в МКД, решение об изменении договора управления МКД, в том числе об изменении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, должно быть принято на общем собрании собственников помещений в МКД.

В отсутствие такого решения общего собрания собственников помещений в МКД размер платы за содержание жилого помещения в рамках действующего договора управления МКД не подлежит изменению. В том числе не могут быть изменены условия действующего договора управления МКД, включая порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, на основании решения и (или) правового акта органа местного самоуправления.

Действующее законодательство не предусматривает возможность самостоятельного (то есть в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в МКД) изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в МКД, включая применение размера платы, установленного органом местного самоуправления (пункт 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 февраля 2018 г. N 307-КГ17-18683 по делу N А56-84095/2016).

Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного и произвольного изменения размера платы за содержание жилого помещения. Поскольку порядок определения и размер платы за содержание общего имущества дома, а также перечень работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества МКД, являются условиями договора управления, при этом изменение условий договора управления о размере платы за содержание общего имущества исходя из норм ЖК РФ возможно исключительно по решению общего собрания собственников помещений дома, то условие договора управления о размере платы за содержание общего имущества должно соответствовать решению, принятому на собрании собственников дома.

В ином случае оно может быть оспорено по правилам недействительности сделок (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 г. N 45-КГ23-2-К7).

Вместе с тем, в силу части 6 статьи 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

При этом согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ существенными условиями договора управления являются в том числе перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, и порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением коммунальных услуг и платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ.

Обращаем внимание, что согласно пункту 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
