

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

ПИСЬМО
от 17 августа 2026 г. N 50681-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение о совершенствовании законодательства Российской Федерации и в рамках 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.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам разъясняется следующее.

1. По вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения.

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД.

В этой связи именно собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 39, часть 1 статьи 158 ЖК РФ).

В силу пункта 5 части 2 статьи 44 ЖК РФ и части 7 статьи 156 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится в том числе определение размера платы за содержание жилого помещения в МКД. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД (далее - ОСС) с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС.

Таким образом, порядок определения размера платы за содержание жилого помещения определяется на ОСС и предусматривается в договоре управления МКД в качестве существенного условия договора управления МКД.

На основании части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Каждый МКД имеет свои отличительные особенности по составу общего имущества и состоянию такого имущества, что требует применения индивидуального подхода по определению размера платы за содержание жилого помещения в каждом отдельном МКД.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена обязательность утверждения размера платы за содержание жилого помещения в размере, обеспечивающем надлежащее качество услуг и работ.

При этом введение регулирования минимального размера платы за содержание жилого помещения противоречит договорному принципу определения размера платы за содержание жилого помещения между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией.

Установление минимального размера платы за содержание жилого помещения субъектами Российской Федерации приведет к нарушению прав собственников помещений в МКД по установлению размера платы за содержание жилого помещения в таком доме и риску возникновения социального напряжения.

В отличие от услуг и работ по содержанию жилого помещения, коммунальные услуги предоставляются по регулируемым тарифам.

В силу части 2 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно пункту 38 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации государственном регулировании цен (тарифов).

Отмечается, что тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются для каждой конкретной ресурсоснабжающей организации.

Указанное регулирование введено в связи с тем, что ресурсоснабжающие организации являются субъектами естественной монополии, осуществляют свою деятельность на определенной территории, на которой лица, приобретающие коммунальные ресурсы, а также потребители коммунальных услуг не имеют возможности выбрать иную ресурсоснабжающую организацию.

В отличие от выбора ресурсоснабжающей организации выбор способа управления МКД и принятие решения о выборе управляющей организации в силу пунктов 4 и 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Действующим законодательством не ограничивается количество управляющих организаций, осуществляющих деятельность на одной и той же территории.

При этом различные управляющие организации могут применять различные системы налогообложения (общая, упрощенная), оказывать услуги и выполнять работы собственными силами или с привлечением подрядчиков.

В этой связи введение регулирования размера платы за содержание жилого помещения приведет к необходимости утверждения размера платы для каждой управляющей организации для каждого МКД, что приведет к резкому росту нагрузки на уполномоченные органы, утверждающие такой размер платы, и повлечет дополнительные расходы бюджетных средств.

При этом, учитывая право собственников помещений в МКД выбирать иную управляющую организацию, либо иной способ управления (в том числе управление товариществом собственников жилья или непосредственное управление), подавляющее число решений об установлении размера платы за жилое помещение для конкретной управляющей организации для конкретного МКД не будут применяться.

Таким образом, введение регулирования размера платы за содержание жилого помещения либо установление минимального размера платы за содержание жилого помещения

представляется нецелесообразным.

Поскольку размер платы за содержание жилого помещения не является регулируемым, а устанавливается договором управления, основания субсидирования каких-либо расходов управляющей организации из бюджета отсутствуют.

Отмечается, что поскольку в силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть указан именно порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой порядок может в числе прочего предусматривать порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения (например, ежегодная индексация на индекс потребительских цен или прогнозный индекс инфляции, увеличение на величину налога на добавленную стоимость, обязанность по уплате которого возникла у управляющей организации в связи с изменениями налогового законодательства).

2. По вопросу регулирования размера заработной платы работников управляющих организаций.

Определение размера заработной платы работников управляющей организации находится в компетенции руководителя самой управляющей организации и не контролируется ни собственниками помещений, ни иными государственными органами, кроме

Федеральной службы по труду и занятости и ее территориальных органов (государственных инспекций труда), которые осуществляют государственный контроль (надзор) за соблюдением трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права.

Руководитель управляющей организации не ограничен в привлечении квалифицированных специалистов и применении при определении размера заработной платы персонала допускаемых Трудовым кодексом Российской Федерации вариантов стимулирования (расширение зоны обслуживания, совмещение, премирование и др.).

3. По вопросу создания и реализации образовательных программ по вопросам управления МКД.

В настоящее время существуют образовательные программы по отдельным направлениям, реализуемые в том числе для работников управляющих организаций.

Управляющая организация имеет возможность исследовать соответствующие предложения и выбрать необходимые направления для практической реализации обучения и повышения квалификации своих работников.

4. По вопросам полномочий председателя совета МКД и выплаты вознаграждения такому председателю.

Из полномочий совета МКД, установленных частью 5 статьи 161.1 ЖК РФ, и полномочий председателя совета МКД, установленных частью 8 статьи 161.1 ЖК РФ, следует, что председатель и члены совета МКД фактически представляют интересы всех собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами в рамках установленной законом компетенции и не вступают в договорные отношения ни с собственниками помещений в МКД, ни с советом МКД, который не является юридическим лицом.

На основании части 8.1 статьи 161.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Вознаграждения председателю и членам совета МКД являются выплатами, стимулирующими добровольное выполнение своих полномочий членами совета МКД, в том числе председателем совета МКД. Такие вознаграждения выплачиваются на основании решения общего собрания за счет дополнительных взносов собственников помещений в МКД, доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД, в соответствии с условиями договора управления МКД, а также за счет иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее - акты приемки) являются подтверждением оказания (выполнения) соответствующих услуг (работ).

В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД в том числе осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки.

С 1 сентября 2026 года вступает в силу приказ Минстроя России от 22 мая 2026 г. N 318/пр (зарегистрирован Минюстом России 1 июня 2026 года, регистрационный N 86764), которым установлен порядок и сроки оформления актов приемки.

5. По вопросу капитального ремонта общего имущества в МКД.

Вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в достаточной степени урегулированы положениями ЖК РФ и предусматривают право собственников помещений в МКД выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170 ЖК РФ):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

Особенности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, установлены статья 190.1 ЖК РФ.

Указанным положением в том числе установлено, что проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Таким образом, работы по капитальному ремонту, которые необходимо было провести до приватизации помещения, финансируются бывшим наймодателем.

Из взносов собственников помещений в МКД, получивших право собственности после приватизации соответствующих помещений, финансируются работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, за исключением тех работ, которые должен профинансировать бывший наймодатель.

Возложение обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД на государство противоречит статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) об обязанности собственника нести бремя содержания принадлежащего ему имущества и части 1 статьи 39 ЖК РФ об обязанности собственников помещений в МКД нести бремя расходов на содержание общего имущества в МКД.

6. По вопросу задолженностей за жилое помещение и коммунальные услуги.

Отношения, связанные со взысканием задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке, а также с прекращением и приобретением права собственности на помещения в МКД, не относятся к жилищным, в связи с чем не регулируются положениями жилищного законодательства (статья 4 ЖК РФ).

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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
