

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО  
от 24 июля 2024 г. N 41879-ДН/04**

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

В соответствии с [частью 1 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) в соответствии с требованиями законодательства.

В силу положений [части 1 статьи 158](#) ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно [частям 1, 2 статьи 39](#) ЖК РФ собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

На основании [части 1 статьи 37](#) ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения собственника помещения в МКД пропорционален доле указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. При этом доля собственника помещения в МКД в праве общей собственности на общее имущество в таком доме пропорциональна площади помещения указанного собственника.

Следовательно, размер платы за содержание жилого помещения собственника помещения в МКД пропорционален площади помещения указанного собственника.

Доля в праве общей долевой собственности определяется как отношение площади жилого или нежилого помещения к сумме площадей всех жилых и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что из состава общего имущества в МКД, определенного [частью 1 статьи 36](#) ЖК РФ, следует, что общее имущество не может измеряться в каких-либо единых единицах измерения, поскольку к такому общему имуществу относятся в числе прочего

---

помещения, земельный участок, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование. Указанные объекты не могут обладать количественными характеристиками, выраженными в одинаковых единицах измерения.

Таким образом, при утверждении размера платы за содержание жилого помещения в рублях с квадратного метра в месяц размер платы за содержание жилого помещения, подлежащий оплате собственником помещения в МКД, утвержденный размер платы в рублях с квадратного метра умножается на площадь принадлежащего такому собственнику помещения.

Дополнительно отмечается, что [пунктом 2](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75, понятие "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" определено как плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Положениями [части 8 статьи 156](#) ЖК РФ установлено, что размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее также - ТСЖ), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, определяется органами управления ТСЖ в соответствии с уставом ТСЖ.

[Пунктом 33](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), определено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления ТСЖ на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов также включаются расходы ТСЖ на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, в размере, определенном в соответствии с [пунктами 29\(1\) - 29\(5\)](#) Правил N 491.

Таким образом, в качестве основного способа установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в МКД, выраженное путем принятия соответствующего решения на общем собрании. ЖК РФ не предусматривает каких-либо изъятий из данного правила, допускающих одностороннее и самостоятельное изменение управляющей (обслуживающей) организацией такой платы. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также пресечение возможности управляющей (обслуживающей) организации в одностороннем порядке необоснованно по своему собственному усмотрению изменять размер платы.

---

---

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 13.08.1997 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