



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

**ПИСЬМО
от 29 сентября 2025 г. N 57757-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение 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 конкретного собственника к сумме площадей всех жилых и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД не имеет размерности, в том числе не измеряется в единицах площади (м^2).

При этом 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.

Следовательно, какой-либо количественной характеристики общего имущества в МКД, выраженной в определенных единицах измерения, не существует. В том числе количество общего имущества в МКД невозможно измерить в единицах площади (м^2).

В этой связи заявления, что при определении размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей внесению собственником конкретного помещения в МКД, необходимо утвержденный общим собранием собственников помещений в МКД удельный размер платы за содержание жилого помещения в рублях с квадратного метра, умножать на площадь именно доли общего имущества в МКД, принадлежащей

такому собственнику, некорректны, не основаны на законе.

В целях утверждения размера платы за содержание жилого помещения определяется общий размер расходов, необходимых для финансирования услуг и работ по управлению МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в течение года.

Рассчитанный объем финансирования делится на 12 месяцев в целях определения размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей внесению совокупно всеми собственниками помещений в МКД за месяц.

Тем самым в числе прочего обеспечивается исполнение требования [части 7 статьи 156 ЖК РФ](#), устанавливающей, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае расчета размера платы за содержание жилого отдельно за каждый месяц размер такой платы в каждом месяце будет различным, поскольку эксплуатация МКД в различные периоды требует проведения различных работ. Например, в зимний период производится уборка и вывоз снега, в летний период производится текущий ремонт крыши, фасада, иных элементов общего имущества в МКД, осуществляется подготовка внутридомовой системы отопления МКД к отопительному периоду.

Во избежание ежемесячного изменения размера платы за содержание жилого помещения размер такой платы рассчитывается на год, после чего делится на 12 месяцев.

Для наглядности расчетов полученный размер платы за содержание жилого помещения, подлежащий внесению совокупно собственниками всех помещений за месяц, обозначим P (руб./мес.).

Тогда справедливо будет выражение:

$$P = \sum P_i$$

где:

P_i - размер платы за содержание жилья, подлежащий оплате собственником i -того помещения, руб./мес.

Для определения P_i необходимо умножить P на долю собственника i -того помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

Такая доля, как указано ранее, определяется отношением:

$$\frac{S_i}{S^{об}}$$

где:

S_i - площадь i -того помещения в МКД, m^2 ;

$S^{об}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества в МКД), m^2 .

Размер платы за содержание i -того помещения в МКД определяется по формуле:

$$P_i = P \times \frac{S_i}{S^{об}}$$

Данное выражение можно представить в виде:

$$P_i = \frac{P}{S^{об}} \times S_i$$

Учитывая, что общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, обозначенная $S^{об}$, является условно постоянной величиной в силу низкой динамики изменений площадей помещений в МКД, величину $\frac{P}{S^{об}}$ можно считать постоянной на период действия утвержденного размера платы за содержание жилого помещения.

Указанная величина, равная отношению общего размера платы за содержание жилого помещения, подлежащей оплате совокупно всеми собственниками помещений в МКД, в месяц к общей площади жилых и нежилых помещений в МКД, принадлежащих таким собственникам, измеряется в руб./м² в месяц.

Размер платы за содержание жилого помещения для собственника i -того помещения в МКД P_i определяется путем умножения указанной величины $\frac{P}{S^{об}}$ на площадь i -того помещения в МКД.

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 в месяц умножается на площадь принадлежащего такому собственнику помещения.

Применение при расчете размера платы за содержание жилого помещения величин площади общего имущества в МКД, площади доли общего имущества в МКД, либо площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, законом не предусмотрено.

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.

Таким образом, порядок расчета размера платы за содержание жилого помещения в достаточной степени урегулирован действующими положениями жилищного законодательства Российской Федерации, внесение изменений в указанный порядок нецелесообразно.

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