



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

30.06.2016 № 20434-02/04

На № _____ от _____

Генеральному Директору
ООО УО «Новострой»
Сергееву Д.В.
novostroy_vn@mail.ru

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение от 16 июня 2016 г. № 85 (вх. Минстроя России от 22 июня 2016 г. № 54969/МС) по вопросам разъяснения действующего законодательства, а также увеличение цены договора управления многоквартирным домом и сообщает следующее.

В компетенцию Минстроя России не входит оценка условий конкретного договора, это находится в компетенции суда. Вместе с тем, Минстрой России уполномочен высказывать экспертную позицию по обозначенным заявителями вопросам, в связи с чем сообщаем Вам следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

* 544986

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ, в договоре управления многоквартирным домом 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, из чего следует, что цена, а вместе с ней порядок ее определения и изменения – существенные условия договора управления многоквартирным домом, которые оговариваются и подтверждаются решением общего собрания.

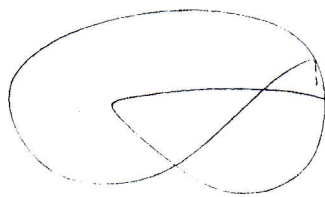
В соответствии с подпунктом А пункта 9 приказа Минстроя России от 31.07.2014 № 411, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учетом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора.

Из вышесказанного, по мнению Минстроя России, следует, что увеличение цены договора управления многоквартирным домом возможно в том случае, если это является волеизъявлением общего собрания собственников многоквартирного дома и включено в договор как одно из его условий. При этом, применение индекса к размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, являясь согласованным между сторонами условием договора в рамках срока его действия, не будет являться увеличением цены договора в одностороннем порядке. Кроме того, изменение условий любого договора в одностороннем порядке противоречит российскому законодательству в целом.

При этом, следует отметить, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, являются экспертной позицией Минстроя России, не содержащей правовых норм, и 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.

С уважением,

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко