

Даны разъяснения по вопросу определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и условиям участия застройщика в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

<Письмо> Минстроя России от 03.10.2025 N 27640-ОГ/00

<По вопросу о заключении застройщиком договора управления МКД>

Сообщается, в частности, что в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на ОСС, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, условия договора МКД, в том числе условие о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения, утверждаются решением ОСС.

В силу части 1.1 статьи 44 ЖК РФ в ОСС помимо собственников помещений в МКД в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию вправе принимать участие лица, принявшие помещения по акту от застройщика.

До передачи помещения в МКД лицу, принявшему помещение по акту, застройщик вправе участвовать в ОСС в случае государственной регистрации права собственности на нереализованные помещения. Участие застройщика в ОСС без наличия у него зарегистрированного права собственности на помещения не допускается.

При этом в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае если на строительство (создание) МКД и (или) иных объектов недвижимости застройщиком привлечены денежные средства участников долевого строительства, тогда такой застройщик не может являться правообладателем указанных объектов.

В указанном случае отсутствует возможность регистрации права собственности застройщика на помещения в МКД, подлежащие передаче участникам долевого строительства, соответственно, отсутствует возможность участия застройщика в ОСС от имени помещений в МКД, подлежащих передаче участникам долевого строительства.

В случае если МКД построен застройщиком за счет собственных средств, для реализации права участия в ОСС застройщику необходимо осуществить государственную регистрацию права собственности на принадлежащие ему помещения в установленном законодательством порядке.

Разъяснение подготовлено Нижнеломовской межрайонной прокуратурой