

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

**ПИСЬМО
от 4 августа 2025 г. N 21370-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном прибором учета коммунального ресурса, регулируется положениями части 9.2 и части 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Для расчетов за электрическую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - на СОИ), никаких особенностей не установлено.

Соответственно, в многоквартирном доме, в котором вся подаваемая энергоснабжающей организацией электрическая энергия измеряется приборами учета, количество электрической энергии, потребляемой на СОИ, определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии (далее - ОДПУ).

Нормативным документом, регулирующим понятие ОДПУ, являются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354). В соответствии с пунктом 2 Правил N 354 под коллективным (общедомовым) прибором учета понимается - средство измерения (совокупность средств измерений и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

То есть главным существенным обстоятельством, позволяющим определить среди установленных в многоквартирном доме приборов учета электрической энергии те приборы учета, которые позволяют их признать в понятии ОДПУ, - это совокупность всех приборов учета, позволяющих измерить весь поданный в дом объем электрической энергии.

В рассматриваемом случае под совокупностью средств измерений, позволяющих измерить весь объем электрической энергии, поданной в многоквартирный дом, признаются два прибора учета, один из которых измеряет объем электрической энергии, поданной в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома, а другой прибор учета измеряет объем электрической энергии, потребляемой при использовании общего имущества (далее - прибор учета на СОИ).

Следовательно, для определения объемов электрической энергии, потребляемой на СОИ, учитываемых для определения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, оборудованном ОДПУ, применяются положения части 9.2 статьи 156 ЖК РФ, а также положения пункта 29(2) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), которыми предусмотрено применение расчетных формул Правил N 354, в том числе в случае определения таких объемов коммунального ресурса на СОИ исходя из показаний ОДПУ.

Такой формулой для расчетов за электрическую энергию, потребляемую на СОИ, является формула 12 приложения N 2 к Правилам N 354, в соответствии с которой объем электрической энергии, потребляемой на СОИ, определяется разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Для определения объемов электрической энергии, потребленной в многоквартирном доме на СОИ, для целей расчетов между управляющей и энергоснабжающей организациями применяются положения подпункта "а" пункта 21(1) Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным

потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124 (далее - Правила N 124), указанной формулой предусмотрено, что объем электрической энергии, потребленной на СОИ, определяется разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, определяемым в соответствии с Правилами N 354.

Таким образом, в многоквартирном доме, оборудованном приборами учета электрической энергии, в т.ч. измеряющими объемы электрической энергии, потребленной на СОИ, жилищное законодательство в составе части.9.2 статьи 156 ЖК РФ, подпунктов "б", "в", "г" пункта.29(2) и пункта.29(3) Правил N 491, пункта 2, пункта 44 и формулы 12 Правил N 354, подпункта "а" пункта 21(1) Правил N 124 устанавливает единственный способ расчета объемов электрической энергии, потребляемой на СОИ, - исходя из совокупности приборов учета, измеряющих объем электрической энергии, потребляемой в жилых, нежилых помещениях и на СОИ, поскольку такие приборы в совокупности представляют собой один коллективный (общедомовый) прибор учета.

Случаи использования в указанных целях приборов учета, измеряющих объем электрической энергии, потребленной только на СОИ, жилищное законодательство не содержит. Такой вывод подтверждается судебной практикой (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2020 г. N 306-ЭС19-27911).

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
