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

**ПИСЬМО
от 5 августа 2025 г. N 21378-ОГ/00**

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

На основании Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

Вместе с тем, по вопросам, указанным в обращении, сообщается следующее.

Согласно статье 7 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с частью 6 статьи 11 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ (далее - Закон N 261-ФЗ) не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений, построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт и не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Часть 7 статьи 11 Закона N 261-ФЗ устанавливает, что застройщики обязаны обеспечить соответствие зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов путем выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Часть 7 статьи 13 Закона N 261-ФЗ устанавливает, что здания, строения, сооружения и иные объекты, в процессе эксплуатации которых используются энергетические ресурсы, в том числе временные объекты, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу Закона N 261-ФЗ, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов. Многоквартирные дома (далее - МКД), вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно ИПУ используемой тепловой энергии, а МКД, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены ИПУ используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки.

В силу части 4 статьи 19 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" приборы учета во вводимых в эксплуатацию МКД устанавливаются застройщиками за свой счет до получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Таким образом, основными условиями для установки (и, соответственно, ввода в эксплуатацию) застройщиком индивидуальных приборов учета потребляемой тепловой энергии являются:

- многоквартирный дом должен быть введен в эксплуатацию после ремонта, реконструкции, строительства после 1 января 2012 года;

- объекты должны быть подключены к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного

водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Из этого следует, что законодательством установлена обязанность застройщика оснащать МКД, вводимые в эксплуатацию, приборами учета используемых энергетических ресурсов, в том числе ИПУ тепловой энергии (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2017 г. по делу n а41-32281/16).

Закон N 261 также предусматривает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства. Согласно части 5 статьи 7 Закона N 261, такой гарантийный срок устанавливается договором и не может составлять менее чем 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Следовательно, застройщик несет ответственность за установку и ввод приборов учета используемых энергетических ресурсов в эксплуатацию в пределах гарантийного срока и обязан устранить недостатки, выявленные в этот период.

Это обстоятельство определяет границы ответственности лица, которое управляет домом. Застройщик должен передать участникам долевого строительства дом с уже установленными и введенными в эксплуатацию приборами учета. После этого лицо, управляющее МКД (управляющая организация/ТСЖ/ЖСК) становится ответственным за техническое состояние в рамках своей обязанности по содержанию общего имущества, которую на него возлагает жилищное законодательство. Следовательно, ответственность за установку и ввод приборов учета переходит к лицу, управляющему домом, после окончания гарантийного срока.

Таким образом, если многоквартирный дом введен в эксплуатацию, а приборов учета нет или они не введены в эксплуатацию, то ответственное лицо определяется периодом выявления нарушения:

- если нарушения обязательных требований, устанавливаемых федеральным законодательством, и договором долевого участия выявлены в пределах гарантийного срока, то ответственность за их устранение (в данном случае - установку ОДПУ и ИПУ и ввод их в эксплуатацию) несет застройщик (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2020 г. n 88-5931);

- если гарантийный срок закончился, то ответственность переходит к лицу, управляющему МКД.

Таким образом МКД, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу Закона N 261-ФЗ, должны быть оснащены ИПУ используемой тепловой энергии, введенными в эксплуатацию застройщиком.

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