

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

ПИСЬМО

от 7 апреля 2026 г. N 19840-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

На основании Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 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.

Согласно пункту 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) (далее - ИТП), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

В соответствии с положениями части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Пунктом 5 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами N 354.

Учитывая, что ИТП входит в состав общего имущества МКД, исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению в указанном случае является лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД. Указанное лицо приобретает у соответствующих ресурсоснабжающих организаций (далее - РСО) коммунальные ресурсы, используемые при самостоятельном производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с учетом пункта 12 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 14.02.2012 N 124.

Таким образом, в случае самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (ИТП), соответствующий коммунальный ресурс производится на указанном оборудовании, а не поставляется в МКД напрямую РСО.

Вместе с тем в соответствии с абзацем первым пункта 54 Правил N 354 в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

При этом в силу части 4 статьи 157 ЖК РФ при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном разделом IX, X Правил N 354.

Нарушение качества коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению может возникнуть в связи с ненадлежащей эксплуатацией оборудования, с помощью которого произведены такие услуги и которое входит в состав общего имущества МКД.

В случае заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, используемых для производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, между потребителями и РСО указанные РСО не несут ответственности за нарушение качества производимых коммунальных услуг. При этом лицо, осуществляющее управление МКД, также не может нести ответственность за нарушение качества указанных услуг, поскольку отсутствует договор предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению между таким лицом и потребителями данной услуги.

В этой связи заключение договора, предусмотренного статьей 157.2 ЖК РФ, на предоставление коммунальной услуги между собственниками помещений в МКД и РСО невозможно.

Дополнительно сообщается, что согласно пункту 28 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 15.11.2023, заключение между собственниками помещений в многоквартирном доме (в случае отсутствия в нем централизованного горячего водоснабжения) и ресурсоснабжающей организацией прямых договоров на поставку тепловой энергии для приготовления горячей воды законодательством не предусмотрено.

С учетом вышеизложенного отмечается, что информация, представленная в письме Минстроя России от 31.05.2022 N 24513-МС/04, считается неактуальной.

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 13.08.1997 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
