

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

ПИСЬМО

от 9 октября 2026 г. N 23672-ОГ/04

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

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.

1. В силу части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник помещения в многоквартирном доме (далее - МКД) обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В случае если помещение в МКД находится в долевой собственности и доля каждого собственника в праве долевой собственности определена, каждый собственник доли в праве долевой собственности на помещение в МКД обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно указанной доле.

В силу статьи 249 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей по общему имуществу, а также в расходах и издержках по его содержанию и сохранению.

Приведенные положения являются императивными, иной порядок расчета размера платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт не может быть определен ни договором, ни соглашением между участниками долевой собственности на помещение в МКД.

Отмечается, что ни положения ЖК РФ, ни положения ГК РФ не предусматривают возможности определения размера платы за содержание жилого помещения и взноса на капитальный ремонт, подлежащих внесению каждым собственником доли в праве долевой собственности на помещение в МКД, на основании какого-либо соглашения, заключаемого между такими собственниками.

Так, например, статья 31 ЖК РФ предусматривает возможность заключения соглашения между собственником жилого помещения в МКД и членами его семьи об установлении размера ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением.

Однако указанное соглашение может быть заключено между собственником жилого помещения в МКД и членами его семьи, но не между собственниками долей в праве долевой собственности на такое помещение.

Пункт 1 статьи 247 ГК РФ устанавливает, что владение и пользование имуществом,

находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Приведенное положение регулирует только порядок владения и пользования жилым помещением в МКД, но не регулирует распределение бремени содержания общего имущества в МКД между собственниками долей в праве долевой собственности на жилое помещение в таком МКД.

Следовательно, порядок распределения расходов на содержание общего имущества в МКД между собственниками долей в праве долевой собственности на жилое помещение в таком МКД императивно регулируется законом и не может быть изменен каким-либо соглашением между указанными собственниками. При этом собственники долей в праве долевой собственности на жилое помещение в МКД вправе заключить между собой соглашение о порядке владения и пользования таким помещением.

В соответствии с пунктом 27 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. N 22 сосособственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности на жилое помещение (статья 249 ГК РФ). По смыслу статьи 155 ЖК РФ и статьи 249 ГК РФ, каждый из таких сосособственников жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного соглашения, на основании которого вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачи отдельного платежного документа.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354).

Пунктом 2 Правил N 354 установлено, что потребитель - это собственник помещения в МКД, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в МКД, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Согласно подпункту "и" пункта 34 потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

Аналогичное требование установлено пунктом 63 Правил N 354.

Пунктами 56(2), 62, 81(11), 85(3), 148(36) предусмотрено, что при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Особо отмечается, что приведенные положения устанавливают исчерпывающий перечень случаев, при которых размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом количества собственников помещения.

В случае наличия постоянно проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении граждан указанные граждане являются лицами, потребляющими коммунальные услуги, то есть являются потребителями в силу определения, установленного пунктом 2 Правил N 354.

В указанном случае исполнитель коммунальной услуги предъявляет стоимость потребленной коммунальной услуги в размере, рассчитанном в соответствии с положениями Правил N 354, к оплате указанным потребителям.

При наличии нескольких потребителей, проживающих в одном жилом помещении, Минстрой России полагает возможным заключение между указанными потребителями соглашения о порядке оплаты такими потребителями потребленных в этом жилом помещении

коммунальных услуг.

Таким образом, любой из собственников долей в праве долевой собственности на помещение в МКД вправе требовать от лица, осуществляющего управление МКД, предоставления ему отдельного платежного документа на оплату содержания жилого помещения, а также от регионального оператора по капитальному ремонту общего имущества в МКД и (или) от владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта общего имущества в МКД, отдельного платежного документа на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, при этом факт наличия или отсутствия какого-либо соглашения между собственниками долей в праве долевой собственности на такое помещение не имеет значения.

В то же время если собственник доли в праве долевой собственности на жилое помещение в МКД не проживает в указанном помещении, при этом в таком помещении постоянно проживают (зарегистрированы) один или несколько потребителей, тогда указанный собственник не несет обязанности по оплате коммунальных услуг за период, в течение которого в жилом помещении постоянно проживают (зарегистрированы) один или несколько потребителей.

2. В соответствии с частью 1 статьи 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу подпункта 1 пункта 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации (часть 11 статьи 155 ЖК РФ).

При этом согласно пункту 56 Правил N 354, если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами N 354 исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

В соответствии с пунктом 56.2 Правил N 354 при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

В силу части 4 статьи 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное

имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 1114 ГК РФ временем открытия наследства является момент смерти гражданина.

В пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" (далее - Постановление N 9) разъяснено, что наследник, принявший наследство, независимо от времени и способа его принятия считается собственником наследственного имущества, носителем имущественных прав и обязанностей со дня открытия наследства вне зависимости от факта государственной регистрации прав на наследственное имущество и ее момента (если такая регистрация предусмотрена законом).

Согласно пункту 49 Постановления N 9 неполучение свидетельства о праве на наследство не освобождает наследников, приобретших наследство, в том числе при наследовании выморочного имущества, от возникших в связи с этим обязанностей (выплаты долгов наследодателя, исполнения завещательного отказа, возложения и т.п.).

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Таким образом, оплата коммунальных услуг осуществляется наследником.

Надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме проводит орган государственного жилищного надзора, полномочия которого указаны в статье 20 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 1 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 сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства. При осуществлении указанных функций Минстрой России не подменяет иные государственные органы.

В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 17 января 1992 г. N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" в целях обеспечения верховенства закона, единства и укрепления законности, защиты прав и свобод человека и гражданина, а также охраняемых законом интересов общества и государства прокуратура Российской Федерации осуществляет надзор за исполнением законов представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

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
