

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

**ПИСЬМО  
от 17 ноября 2025 г. N 70190-ДН/04**

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

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), коллективный (общедомовый) прибор учета (далее - ОДПУ) - это средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме (далее - МКД) при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в МКД.

Таким образом, с помощью ОДПУ может быть учтен объем коммунального ресурса, поданного исключительно в один МКД. Законом не предусмотрен учет одним ОДПУ объема коммунального ресурса, поданного в несколько МКД.

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД.

Пункты 5 - 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), определяют, что в состав общего имущества включаются в том числе ОДПУ холодной воды, горячей воды, газа, тепловой энергии, электрической энергии.

Таким образом, ОДПУ входит в состав общего имущества МКД.

При этом положения ЖК РФ и положения Правил N 491 не предусматривают возможности определения общего имущества нескольких МКД. Следовательно, ОДПУ не может быть признан частью общего имущества нескольких МКД.

В этой связи применение в расчетах стоимости коммунальной услуги показаний прибора учета, учитывающего объем потребления соответствующего коммунального ресурса в нескольких МКД, законом не предусмотрено.

Кроме того, необходимо отметить, что объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов в каждом МКД является разным, в том числе в зависимости от параметров отдельных МКД, технического состояния внутридомовых инженерных систем, режима потребления коммунальных ресурсов, выбранного потребителями.

Применение прибора учета, учитывающего объем потребления соответствующего коммунального ресурса в нескольких МКД, не позволяет учитывать такие особенности и приводит к нарушению прав потребителей в тех МКД, в которых обеспечен повышенный по сравнению с другими МКД уровень энергосбережения и энергоэффективности.

При этом использование одного прибора учета на несколько МКД может повлечь возникновение необоснованных затрат у жителей таких МКД, поскольку, помимо коммунального ресурса, потребленного в МКД, указанные жители вынуждены будут оплачивать потери коммунального ресурса в сетях между домами.

Таким образом, установленный для нескольких МКД прибор учета не может рассматриваться как коллективный (общедомовый) в значении, определенном действующим законодательством, применение показаний такого прибора учета в расчетах стоимости коммунальной услуги не предусмотрено.

Дополнительно отмечается, что законом не определено понятие "дома на сцепке" и не установлено для таких домов какого-либо особого порядка расчета.

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.

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

---