

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

ПИСЬМО

от 26 сентября 2025 г. N 57550-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо 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.

В силу статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее - КР СОИ).

Согласно части 9.3 статьи 156 ЖК РФ при отсутствии в МКД коллективного (общедомового) прибора учета (далее - ОДПУ) коммунального ресурса размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида КР СОИ.

В указанном случае размер платы за КР СОИ не зависит от объема потребления соответствующего ресурса в отдельных помещениях в МКД.

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что по общему правилу размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется при наличии ОДПУ в МКД исходя из норматива потребления соответствующего вида КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Названной нормой предусмотрены исключения из данного правила, а именно: случай оснащения МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения о расчете размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ либо исходя из среднемесячного объема потребления КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, либо исходя из объема потребления КР СОИ, определяемого по показаниям ОДПУ, без проведения последующего перерасчета.

Как следует из приведенной нормы, во всех случаях фактически потребленные объемы КР СОИ оплачиваются собственниками помещений в МКД либо путем оплаты нормативных или среднемесячных объемов КР СОИ с проведением последующего перерасчета до фактически потребленного объема, либо путем оплаты фактического объема КР СОИ, определенного по показаниям соответствующих ОДПУ, непосредственно в расчетный период.

Фактически потребленный объем КР СОИ определяется как разность между общим объемом коммунального ресурса, поставленного в МКД, определенного по показаниям ОДПУ, и суммарным объемом коммунального ресурса, потребленного во всех помещениях в МКД.

Очевидно, что при постоянной величине общего объема коммунального ресурса, поставленного в МКД, определенного по показаниям ОДПУ, уменьшение объема коммунального ресурса, потребленного в помещениях в МКД, влечет за собой увеличение объема КР СОИ.

В этой связи важно обеспечить корректный учет потребляемых в помещениях в МКД коммунальных услуг в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Порядок расчета объема и стоимости коммунальных услуг, потребленных в помещениях в МКД, установлен 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).

Объем коммунального ресурса, потребленный во всех жилых и нежилых помещениях в МКД, определяется в следующем порядке:

- исходя из показаний индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ), а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальной услуги и количества проживающих в жилом помещении (пункты 42 и 54 Правил N 354) или количества собственников помещения (пункт 56(2) Правил N 354);

- исходя из среднемесячных объемов в течение 3-х месяцев, а по истечении 3-х месяцев - исходя из норматива потребления коммунальной услуги и количества проживающих при непредставлении своевременно показаний ИПУ, при выходе ИЛУ из строя или его утрате, при недопуске исполнителя к проверке ИПУ (пункты 59 и 60 Правил N 354);

- исходя из показаний ИПУ с учетом перерасчетов до показаний ИПУ во всех случаях неиспользования показаний ИПУ в предыдущие расчетные периоды (пункт 61 Правил N 354);

- исходя из норматива потребления коммунальной услуги с учетом повышающего коэффициента при обнаружении исполнителем нарушения в учете коммунальной услуги, допущенного потребителем (пункты 62, 85(3) Правил N 354);

- исходя из норматива потребления коммунальной услуги с учетом перерасчетов за временное отсутствие потребителей в жилом помещении (пункт 86 и 90 Правил N 354).

Особо отмечается, что Правила N 354 не предусматривают приравнивание нулю объема коммунальной услуги, потребленной в помещении в МКД, собственник которого не предоставил показания соответствующего ИПУ в установленные сроки. В случае непредставления потребителем показаний ИПУ за расчетный период в сроки, установленные Правилами N 354, расчет ведется в соответствии с пунктом 59 Правил N 354 исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса.

Приведенный порядок расчета обязаны применять любые исполнители коммунальных услуг - как лица, осуществляющие управление МКД, так и ресурсоснабжающие организации (далее - РСО) в случае заключения ими договоров предоставления коммунальных услуг с собственниками помещений в МКД в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ (далее - прямые договоры).

Дополнительно отмечается, что в случае если РСО предоставляет коммунальную услугу собственникам помещений в МКД по прямому договору, такая РСО обязана производить расчет объема и стоимости коммунальной услуги в соответствии с Правилами N 354, в том числе применять пункт 59 Правил N 354 в случае непредставления потребителем показаний ИПУ.

Отмечается, что при заключении прямого договора порядок расчетов за КР СОИ между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО установлен пунктом 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).

Согласно подпункту "е(1)2" пункта 18 Правил N 124 в договоре ресурсоснабжения также предусматриваются обязательства РСО по передаче лицу, осуществляющему управление МКД, показаний ИПУ и (или) иной информации, используемой для определения объемов потребления коммунального ресурса, сроки и порядок передачи указанной информации в случаях, предусмотренных пунктом 21(1) Правил N 124.

Таким образом, при предоставлении коммунальной услуги по прямому договору РСО обязана принимать от потребителя коммунальной услуги показания ИПУ и передавать сведения о таких показаниях лицу, осуществляющему управление МКД. В случае непредставления потребителем сведений о показаниях ИПУ РСО обязана произвести расчет объема потребления коммунальной услуги исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, а также передать лицу, осуществляющему управление МКД, сведения об объеме коммунальной услуги, предъявленной к оплате потребителю.

Особо отмечается, что ни положениями Правил N 354, ни положениями Правил N 124 не предусмотрена зависимость объема предъявляемой к оплате коммунальной услуги от оплаты или неоплаты коммунальной услуги потребителями.

В соответствии с Правилами N 354 всем потребителям начисляется плата за коммунальные услуги в каждый расчетный период независимо от оплаты такими потребителями или потребителями в других помещениях соответствующего МКД начисленной им платы в предыдущие расчетные периоды. Предоставление потребителями недостоверных сведений о показаниях ИПУ влечет последующие перерасчеты, которые увеличивают начисляемые объемы таким потребителям, что приводит к соответствующему снижению объемов КР СОИ в тех расчетных периодах, в которые производится перерасчет. Соответственно, увеличение объемов потребления КР СОИ в одном расчетном периоде компенсируется снижением соответствующих объемов КР СОИ в последующих расчетных периодах.

Неоплата потребителем начисленной ему платы составляет задолженность потребителя перед исполнителем, что позволяет исполнителю применить меры ответственности к потребителю в виде начисления пени при нарушении порядка оплаты коммунальной услуги (часть 14 статьи 155 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Таким образом, жилищное законодательство не содержит порядка распределения задолженности потребителей за коммунальные услуги при начислении платы за КР СОИ, в связи с чем отсутствует необходимость внесения предложенных в обращении изменений в существующий порядок определения объемов КР СОИ в МКД, оснащенном ОДПУ.

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
