

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

ПИСЬМО

от 31 марта 2025 г. N 8713-ОГ/00

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

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила N 354), регламентирующие в том числе порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (далее - МКД), который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета (далее - ОДПУ) тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета (далее - ИПУ) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формуле 3(1) приложения N 2 к Правилам N 354 на основании показаний ИПУ и ОДПУ тепловой энергии:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^D - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T$$

где

S_i - общая площадь *i*-го помещения (жилого или нежилого) в МКД;

V^D - объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный по показаниям ОДПУ;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

T^T - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации;

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на *i*-е помещение (жилое или нежилое) в МКД и определенный в *i*-м помещении (жилом или нежилом), оборудованном ИПУ, на основании показаний ИПУ, а в *i*-м помещении (жилом или нежилом) в МКД, не оборудованном ИПУ, - исходя из площади такого помещения по формуле 3(7):

$$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{ипу}}{\sum S_{ипу}}$$

где

S_i - величина, идентичная величине, применяемой в формуле 3(1);

$\sum V_{ипу}$ - сумма объемов (количества) тепловой энергии, определенных по показаниям ИПУ;

$\sum S_{\text{ИПУ}}$ - сумма площадей i -х помещений (жилых или нежилых) в МКД, оборудованных ИПУ, с применением показаний которых осуществляется расчет платы.

V_i равен нулю в случае, если технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в соответствующем жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство указанного жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации (далее - помещения без централизованного отопления).

Логика формул 3(1) и 3(7) заключается в следующем.

Объем подлежащей оплате собственником i -того помещения в МКД теплоэнергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению определяется как сумма теплоэнергии, потребленной непосредственно в i -том помещении (V_i), и доли в объеме теплоэнергии, потребленной на отопление помещений общего пользования.

Доля в объеме теплоэнергии, потребленной на отопление помещений общего пользования, для собственника i -того помещения определяется в том же порядке, что и при применении формулы 3 для случая, когда МКД оборудован ОДПУ теплоэнергии и ни одно помещение в МКД не оборудовано ИПУ теплоэнергии.

При этом V_i :

1) определяется по показаниям ИПУ для помещений, оборудованных ИПУ;

2) приравнивается нулю для помещений без централизованного отопления;

3) определяется по формуле 3(7) для помещений, потребляющих теплоэнергию из внутридомовой системы отопления и не оборудованных ИПУ.

Формула 3(7) устанавливает, что если в i -том помещении (жилом или нежилом) в МКД нет ИПУ, тогда V_i определяется исходя из площади такого помещения (S_i) и удельного среднего расхода теплоэнергии на квадратный метр помещений, оборудованных ИПУ.

Из приведенного обстоятельства следует, что в случае наличия ИПУ только в одном помещении в МКД, удельный расход теплоэнергии на квадратный метр такого помещения будет применен в расчетах V_i для других помещений в таком МКД, не оборудованных ИПУ.

В указанном случае при отсутствии в МКД помещений без централизованного отопления, объем теплоэнергии, потребленной в целях отопления, будет распределяться среди собственников помещений (жилых и нежилых) в МКД пропорционально площади таких помещений, и тогда результаты расчетов по формулам 3(1) и 3(7), учитывающим показания ИПУ в помещении, оборудованном таким ИПУ, совпадут с результатами расчетов по формулам 3 и 3(6), проведенных без учета показаний ИПУ, установленного в единственном помещении в МКД.

Дифференциация размера платы за отопление в зависимости от показаний ИПУ возникает с увеличением количества помещений (жилых и нежилых), оборудованных ИПУ. Чем больше в МКД помещений, оборудованных ИПУ теплоэнергии, тем более приближенными к фактическому потреблению теплоэнергии становятся результаты расчетов по формулам 3(1) и 3(7).

Также отмечаем, что величина $S^{\text{об}}$ включает в себя площади всех жилых и нежилых помещений МКД, находящихся в собственности. Площади помещений, входящих в состав общего имущества, в величину $S^{\text{об}}$ не включаются.

В целях проверки обоснованности указанного разъяснения можно провести расчет по формуле 3(1) для всех помещений МКД, собственники которых должны оплачивать отопление (взяв за S_i площадь всех помещений МКД).

Так, при таком расчете общий объем тепла должен быть равен показаниям ОДПУ (все помещения суммарно оплачивают весь объем тепла). А для этого $S_i/S^{об}$ должно быть равно 1, то есть $S_i = S^{об}$ (при этом S_i в рассматриваемом примере - суммарная площадь всех помещений в собственности). Это доказывает, что $S^{об}$ не включает площади помещений, входящих в состав общего имущества.

При этом отмечается, что закон не предусматривает выделение тепловой энергии, потребляемой при содержании общего имущества в МКД, в качестве коммунального ресурса, подлежащего оплате отдельно от оплаты коммунальной услуги отопления.

Необходимо отметить, что при наличии ОДПУ в МКД потребители оплачивают весь объем тепловой энергии, поставленной в МКД, определенный исходя из показаний ОДПУ. Иного способа расчета платы коммунальной услуги по отоплению не предусмотрено.

Важно обратить внимание, что используемая в формуле 3(1) величина $\sum V_i$ не равна объему тепловой энергии, потребленному в МКД в целом, определенному по ОДПУ. В противном случае второе слагаемое в скобках формулы 3(1) было бы равно нулю, в связи с чем формула 3(1) утратила бы смысл.

V_i рассчитывается отдельно для каждого i -того помещения в МКД одним из трех способов, указанных в настоящем письме ранее, в зависимости от обстоятельств, присущих соответствующему i -тому помещению в МКД.

Полученные для каждого помещения в МКД значения V_i суммируются, результатом такого суммирования является $\sum V_i$.

Иного порядка расчета $\sum V_i$ жилищным законодательством не установлено.

Также отмечается, что в случае если в МКД только одно помещение оборудовано ИПУ, при этом в МКД нет помещений без централизованного отопления, тогда для помещения, оборудованного ИПУ, V_i будет определяться по показаниям ИПУ, для остальных помещений в МКД V_i будет рассчитываться по формуле 3(7):

$$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{\text{ИПУ}}}{\sum S_{\text{ИПУ}}}$$

Если ИПУ есть только в одном помещении в МКД, тогда справедливо равенство

$$\frac{\sum V_{\text{ИПУ}}}{\sum S_{\text{ИПУ}}} = \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}}$$

где:

$V_{\text{ИПУ}}$ - показания ИПУ, установленного в помещении в МКД, оборудованным таким ИПУ;

$S_{\text{ИПУ}}$ - площадь i -того помещения в МКД, оборудованного ИПУ.

В указанном случае величина $\sum V_i$ будет равна:

$$\sum V_i = V_{\text{ИПУ}} + \sum V_{i \text{ без ИПУ}}$$

При этом

$$\sum V_{i \text{ без ИПУ}} = (\sum S_i - S_{\text{ИПУ}}) \times \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}}$$

Таким образом,

$$\sum V_i = V_{\text{ИПУ}} + (\sum S_i - S_{\text{ИПУ}}) \times \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}} = V_{\text{ИПУ}} + \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}} \times (\sum S_i - S_{\text{ИПУ}})$$

При раскрытии скобок путем умножения величины $\frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}}$ на слагаемые в скобках, учитывая, что $V_{\text{ИПУ}} = S_{\text{ИПУ}} \times \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}}$, получается выражение:

$$\sum V_i = V_{\text{ИПУ}} + \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}} \times \sum S_i - V_{\text{ИПУ}} = \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}} \times \sum S_i$$

Величина $\sum S_i$ является общей площадью всех жилых и нежилых помещений в МКД, которая в формуле 3(7) обозначена $S^{\text{об}}$.

Таким образом, для случая, когда МКД оборудован ОДПУ и в таком МКД только одно помещение оборудовано ИПУ, при этом в МКД нет помещений без централизованного отопления, справедливо равенство:

$$\sum V_i = S^{\text{об}} \times \frac{V_{\text{ИПУ}}}{S_{\text{ИПУ}}}$$

где:

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

$V_{\text{ИПУ}}$ - показания ИПУ, установленного в i -том помещении в МКД, оборудованным таким ИПУ;

$S_{\text{ИПУ}}$ - площадь i -того помещения в МКД, оборудованного ИПУ.

Дополнительно отмечается, что установленный Правилами N 354 порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД, которые оснащены ОДПУ тепловой энергии, соответствует части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающей определение объема потребляемых коммунальных услуг по показаниям приборов учета и лишь при их отсутствии допускающей применение нормативов потребления коммунальных услуг.

Это также согласуется с положениями постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 10 июля 2018 г. N 30-П о приоритетном значении данных приборов учета

энергетических ресурсов по сравнению с расчетными способами исчисления их количества при определении размера платы за поставленные энергетические ресурсы и необходимости установления такого правового регулирования, которое бы предусматривало порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД, которые оснащены ОДПУ тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, с учетом показаний указанных приборов учета.

Для проведения проверки законности начислений физическое лицо также вправе обратиться в органы Государственного жилищного надзора.

Вместе с тем, установление и исследование фактических обстоятельств конкретного дела, их юридическая оценка в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, не входят в компетенцию Минстроя России.

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 августа 1997 г. 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
