



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 4 августа 2025 г. N 21370-ОГ/00

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

Порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном прибором учета коммунального ресурса, регулируется положениями [части 9.2](#) и [части 9.3 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Для расчетов за электрическую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - на СОИ), никаких особенностей не установлено.

Соответственно, в многоквартирном доме, в котором вся подаваемая энергоснабжающей организацией электрическая энергия измеряется приборами учета, количество электрической энергии, потребляемой на СОИ, определяется в соответствии с [частью 9.2 статьи 156](#) ЖК РФ исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии (далее - ОДПУ).

Нормативным документом, регулирующим понятие ОДПУ, являются [Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов](#), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354). В соответствии с [пунктом 2](#) Правил N 354 под коллективным (общедомовым) прибором учета понимается - средство измерения (совокупность средств измерений и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

То есть главным существенным обстоятельством, позволяющим определить среди установленных в многоквартирном доме приборов учета электрической энергии те приборы учета, которые позволяют признать в понятии ОДПУ, - это совокупность всех приборов учета, позволяющих измерить весь поданный в дом объем электрической энергии.

В рассматриваемом случае под совокупностью средств измерений, позволяющих измерить весь объем электрической энергии, поданной в многоквартирный дом, признаются два прибора учета, один из которых измеряет объем электрической энергии, поданной в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома, а другой прибор учета измеряет объем электрической энергии, потребляемой при использовании общего имущества (далее - прибор учета на СОИ).

Следовательно, для определения объемов электрической энергии, потребляемой на СОИ, учитываемых для определения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, оборудованном ОДПУ, применяются положения [части 9.2 статьи 156](#) ЖК РФ, а также положения [пункта 29\(2\)](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N

491 (далее - Правила N 491), которыми предусмотрено применение расчетных формул [Правил N 354](#), в том числе в случае определения таких объемов коммунального ресурса на СОИ исходя из показаний ОДПУ.

Такой формулой для расчетов за электрическую энергию, потребляемую на СОИ, является [формула 12](#) приложения N 2 к Правилам N 354, в соответствии с которой объем электрической энергии, потребляемой на СОИ, определяется разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Для определения объемов электрической энергии, потребленной в многоквартирном доме на СОИ, для целей расчетов между управляющей и энергоснабжающей организациями применяются положения [подпункта "а" пункта 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), указанной [формулой](#) предусмотрено, что объем электрической энергии, потребленной на СОИ, определяется разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, определяемым в соответствии с [Правилами N 354](#).

Таким образом, в многоквартирном доме, оборудованном приборами учета электрической энергии, в т.ч. измеряющими объемы электрической энергии, потребленной на СОИ, жилищное законодательство в составе [части.9.2 статьи 156 ЖК РФ](#), [подпунктов "б", "в", "г" пункта.29\(2\)](#) и [пункта.29\(3\)](#) Правил N 491, [пункта 2](#), [пункта 44](#) и [формулы 12](#) Правил N 354, [подпункта "а" пункта 21\(1\)](#) Правил N 124 устанавливает единственный способ расчета объемов электрической энергии, потребляемой на СОИ, - исходя из совокупности приборов учета, измеряющих объем электрической энергии, потребляемой в жилых, нежилых помещениях и на СОИ, поскольку такие приборы в совокупности представляют собой один коллективный (общедомовой) прибор учета.

Случаи использования в указанных целях приборов учета, измеряющих объем электрической энергии, потребленной только на СОИ, жилищное законодательство не содержит. Такой вывод подтверждается судебной практикой ([Определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2020 г. N 306-ЭС19-27911).

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