



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 25 августа 2025 г. N 50150-АФ/04

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

В силу [части 6 статьи 15](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирным домом (далее - МКД) признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36](#) ЖК РФ. МКД может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого МКД.

В соответствии с [пунктом 6](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354), поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в МКД, а также отведение сточных вод осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Такое положение [пункта 6](#) Правил N 354 не распространяется на лиц, являющихся собственниками площадей, отведенных в МКД под машино-места (далее - собственники машино-мест).

При этом, отношения по предоставлению коммунальных услуг регулируются жилищным законодательством, в то время как отношения по договорам ресурсоснабжения, заключаемым с собственниками нежилых помещений в МКД в соответствии со [статьей 157.2](#) ЖК РФ, регулируются специальными нормами законодательства, применяемого в сферах электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения в отношениях со всеми абонентами (потребителями), приобретающими ресурсы не для коммунально-бытовых нужд (в коммерческих целях). Исключением из данного правила являются отношения с собственниками машино-мест в МКД, которые регулируются нормами жилищного законодательства.

Таким образом, законодательство разделяет собственников нежилых помещений в МКД на две категории: на собственников коммерческой недвижимости в МКД, к которым применяются положения соответствующих специальных законов о газоснабжении, об электроэнергетике, о теплоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, об обращении с твердыми коммунальными отходами (в том числе положения соответствующих специальных законов о начислении неустойки), а также на собственников машино-мест в МКД, к которым применяются положения жилищного законодательства (в том числе положения [части 14 статьи 155](#) ЖК РФ о начислении неустойки).

Правительством Российской Федерации приняты [постановление](#) Правительства Российской Федерации от 20 мая 2022 г. N 912 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в целях установления особенностей правового регулирования отношений в сферах электроэнергетики, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения" (далее - Постановление N 912), [постановление](#) Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г.

№ 474 "О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений в 2022 - 2024 годах" (далее - Постановление № 474) и [Постановление](#) № 329, каждое из которых действует в отношении своего круга потребителей коммунальных услуг и энергоресурсов.

[Постановление](#) № 474 и [Постановление](#) № 329 приняты в целях защиты граждан в сложной экономической ситуации и фиксируют дату (27 февраля 2022 г.), в соответствии с которой с 28 февраля 2022 г. до 1 января 2027 г. применяется ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (9,5%), которая используется для расчета размера штрафных санкций в случаях неполного и/или несвоевременного внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов за капитальный ремонт.

Указанные постановления предусматривают применение минимального значения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации из следующих значений: ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действующая по состоянию на 27 февраля 2022 г., и ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действующая на день фактической оплаты.

[Постановление](#) № 912 принято для разрешения вопроса о порядке начисления неустойки в сферах электроэнергетики, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате соответствующих ресурсов и услуг в отношении лиц, не являющихся участниками жилищных отношений.

Целевое назначение названных постановлений подтверждается их названием, а также содержанием [абзаца второго пункта 1](#) Постановления № 474 и [Постановления](#) № 329, в котором исходя из различного регулирования жилищным законодательством отношений по оплате энергоснабжения жилых и нежилых помещений в МКД наряду с платой за жилое помещение и коммунальные услуги, взносами на капитальный ремонт, отдельно упоминается оплата услуг, предоставляемых на основании договоров в соответствии с законодательством о газоснабжении, об электроэнергетике, о теплоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, об обращении с твердыми коммунальными отходами.

Таким образом, при разрешении вопроса о порядке начисления неустойки в сферах электроэнергетики, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате соответствующих ресурсов и услуг в отношении лиц, не являющихся участниками жилищных отношений (в том числе собственников нежилых помещений в МКД), действуют положения [Постановления](#) № 912, которым предусмотрено использование минимального значения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в определенный данным нормативным актом период по 31 декабря 2022 г.

С 1 января 2023 г. в случаях неполного и/или несвоевременного внесения платы за поставленные ресурсы неустойка в отношении собственников нежилых помещений в МКД (за исключением собственников площадей, отведенных в МКД под машино-места) должна начисляться исходя из 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты (с 9 июня 2025 г. действует ставка 20% годовых) в порядке, предусмотренном соответствующими специальными законами о газоснабжении, об электроэнергетике, о теплоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, об обращении с твердыми коммунальными отходами.

Учитывая изложенное, правовых оснований для применения к собственникам нежилых

помещений в МКД (за исключением собственников машино-мест в МКД) положений [Постановления](#) N 474 и [Постановления](#) N 329 об использовании минимального значения ключевой ставки ЦБ РФ при расчете размера неустойки (штрафа, пеней) до 1 января 2027 г. не имеется.

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.

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.

Директор Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
А.С.ФЕДЯКОВ