

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 21 апреля 2026 г. N 23371-ДН/04

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

1. По вопросу расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

В силу [части 1.1 статьи 157](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанных положений 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).

Пунктом 2 Правил N 354 определены в том числе следующие термины:

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

индивидуальный прибор учета (далее - ИПУ) - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое на одно жилое или нежилое помещение в МКД (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), на жилой дом (часть жилого дома) или домовладение при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в каждом из указанных помещений, жилым домом (части жилого дома) или домовладением.

[Пунктом 42\(1\)](#) Правил N 354 установлено, что оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из 2 способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года, а также указаны формулы [приложения N 2](#) к Правилам N 354, которые подлежат применению при расчете размера платы за отопление в зависимости от наличия или отсутствия в МКД ОДПУ тепловой энергии и наличия или отсутствия ИПУ тепловой энергии в помещении в МКД, по которому ведется расчет, и в остальных помещениях в таком МКД.

[Пунктом 2](#) постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 603 в редакции, действующей до 01.03.2025, было установлено, что выбор способа оплаты отопления (в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года) относился к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Указанное [положение](#) в редакции, действующей с 01.03.2025, устанавливает право органов государственной власти субъектов Российской Федерации принять решение исключительно о переходе к способу оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода.

В случае, если по решению субъекта Российской Федерации коммунальная услуга отопления оплачивается в течение отопительного периода, расчет размера платы за тепловую энергию в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, потребленную в жилых и нежилых помещениях в МКД, осуществляется в следующем порядке:

1) МКД не оборудован ОДПУ.

В силу [абзаца третьего пунктов 42\(1\) и 43](#) Правил N 354 в МКД, который не оборудован ОДПУ тепловой энергии, и жилым доме, который не оборудован ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формулам 2, 2\(3\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Отмечается, что [формула 2](#) приложения N 2 к Правилам N 354 подлежит применению только в отношении жилых домов.

В [формуле 2\(3\)](#), подлежащей применению при расчете размера платы за отопление для потребителя в помещении в МКД, используется величина V_i , которая рассчитывается по [формуле 2\(5\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354.

Отмечается, что норматив потребления коммунальной услуги по отоплению подлежит применению исключительно при отсутствии в МКД ОДПУ тепловой энергии. При наличии в МКД ОДПУ тепловой энергии норматив потребления коммунальной услуги по отоплению не подлежит применению при расчете размера платы за отопление.

2) МКД оборудован ОДПУ, ни одно помещение не оборудовано ИПУ.

В силу [абзаца четвертого пункта 42\(1\)](#) Правил N 354 в МКД, который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формуле 3](#) приложения N 2 к Правилам N 354 на основании показаний ОДПУ тепловой энергии.

[Формула 3](#) приложения N 2 к Правилам N 354 предусматривает расчет суммы двух составляющих объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления: объем тепловой энергии, потребленной непосредственно в помещении (V_i), и часть объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления мест общего пользования.

Важно отметить, что указанные составляющие не являются разными коммунальными услугами, не подлежат разделению в целях указания в платежных документах, предъявляемых к оплате потребителю разными лицами, указываются в одном платежном документе, предъявляемом к оплате потребителю исполнителем коммунальной услуги по отоплению.

Величина V_i в [формуле 3](#) приложения N 2 к Правилам N 354 рассчитывается по [формуле 3\(6\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354.

Отмечается, что в [формулах 3 и 3\(6\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 применяются различные величины площади, а также величина V^n , определенная как объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям ОДПУ тепловой энергии.

Таким образом, при оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода весь объем тепловой энергии, поступившей в МКД за расчетный период (календарный месяц), определенный по ОДПУ (V^n), распределяется среди собственников помещений в МКД по [формулам 3 и 3\(6\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354. При этом суммарный объем тепловой энергии, подлежащий оплате всеми собственниками помещений в МКД совокупно, равен общему объему тепловой энергии, поступившей в МКД (V^n).

В случае, если ОДПУ учитывает общий объем тепловой энергии, потребленной на отопление и нагрев воды в целях предоставления коммунальной услуги горячего водоснабжения (далее - ГВС), объем тепловой энергии в целях отопления (V^n) определяется как разность показаний ОДПУ тепловой энергии и произведения норматива расхода тепловой энергии на нагрев воды в целях предоставления ГВС на объем горячей воды, потребленной в помещениях МКД и на общедомовые нужды.

Дополнительно отмечается, что при расчетах размера платы за отопление за периоды выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации ОДПУ тепловой энергии, в которых подлежит применению среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление по показаниям ОДПУ тепловой энергии, рассчитанный по [формуле 6\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 в соответствии с [абзацем вторым пункта 59\(1\)](#) Правил N 354, также применяется [формула 3](#) приложения N 2 к Правилам N 354, подлежащая применению при наличии в МКД ОДПУ тепловой энергии и отсутствии в помещениях МКД ИПУ тепловой энергии.

3) МКД оборудован ОДПУ, хотя бы одно помещение оборудовано ИПУ.

В силу [абзаца пятого пункта 42\(1\)](#) Правил N 354 в МКД, который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы 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.

[Формула 3\(1\)](#) так же, как и [формула 3](#), предусматривает расчет суммы двух составляющих объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления: объем тепловой энергии, потребленной непосредственно в помещении (V_i), и часть объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления мест общего пользования.

Величина V_i в [формуле 3\(1\)](#) для помещений, оборудованных ИПУ тепловой энергии, рассчитывается исходя из показаний таких ИПУ тепловой энергии.

При оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при расчете V_i для помещений в МКД, оборудованных ИПУ тепловой энергии, используются показания ИПУ за текущий период.

Для помещений в МКД, не оборудованных ИПУ тепловой энергии, величина V_i рассчитывается по [формуле 3\(7\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, предусматривающей расчет удельного среднего объема тепловой энергии, приходящейся на 1 м² помещения, оборудованного ИПУ тепловой энергии.

Дополнительно отмечается, что при расчетах размера платы за отопление за периоды выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации ОДПУ тепловой энергии, в которых подлежит применению среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление по показаниям ОДПУ тепловой энергии, рассчитанный по [формуле 6\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 в соответствии с [абзацем вторым пункта 59\(1\)](#) Правил N 354, также применяется [формула 3\(1\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, подлежащая применению при наличии в МКД ОДПУ тепловой энергии и оборудовании хотя бы одного, но не всех помещений в МКД ИПУ тепловой энергии.

В случаях, предусмотренных [пунктом 59](#) Правил N 354, в расчетах размера платы за отопление применяется среднемесячный объем потребления коммунального ресурса потребителем, определенный по показаниям ИПУ тепловой энергии. В указанных случаях при оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода величина V_i для помещений в МКД, оборудованных ИПУ тепловой энергии, рассчитывается в соответствии с [пунктом 59](#) Правил N 354.

В силу [абзаца шестого пункта 42\(1\)](#) Правил N 354 в МКД, который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формуле 3\(3\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 на основании показаний ИПУ и ОДПУ тепловой энергии.

[Формула 3\(3\)](#) так же, как и [формулы 3](#) и [3\(1\)](#), предусматривает расчет суммы двух составляющих объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления: объем тепловой энергии, потребленной непосредственно в помещении (V_i), и часть объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления мест общего пользования.

Величина V_i в [формуле 3\(3\)](#) рассчитывается исходя из показаний ИПУ тепловой энергии, установленного в i -том помещении. Необходимо отметить, что [формула 3\(3\)](#) используется в случае если ИПУ тепловой энергии оборудованы все жилые и нежилые помещения в МКД.

Дополнительно отмечается, что при расчетах размера платы за отопление за периоды выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации ОДПУ тепловой энергии, в которых подлежит применению среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление по показаниям ОДПУ тепловой энергии, рассчитанный по [формуле 6\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 в соответствии с [абзацем вторым пункта 59\(1\)](#) Правил N 354, также применяется [формула 3\(3\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, подлежащая применению при наличии в МКД ОДПУ тепловой энергии и оборудовании всех помещений в МКД ИПУ тепловой энергии.

В случаях, предусмотренных [пунктом 59](#) Правил N 354, в расчетах размера платы за отопление применяется среднемесячный объем потребления коммунального ресурса потребителем, определенный по показаниям ИПУ тепловой энергии. В указанных случаях при оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода величина V_i рассчитывается в соответствии с [пунктом 59](#) Правил N 354.

4) ОДПУ вышел из строя (в том числе в случаях утраты, истечения межповерочного интервала).

Согласно [абзацу второму пункта 59\(1\)](#) Правил N 354 плата за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление по показаниям ОДПУ тепловой энергии за 12 календарных месяцев, предшествующих периоду выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации прибора учета, а если период работы прибора учета составил меньше 12 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев отопительного периода, с учетом фактического количества дней предоставления коммунальной услуги по отоплению и фактической температуры наружного воздуха по [формуле 6\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию ОДПУ тепловой энергии либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям ОДПУ тепловой энергии, но не более 6 последующих расчетных периодов, в которых предоставляется коммунальная услуга по отоплению.

С учетом положений [пункта 60\(1\)](#) Правил N 354 по истечении указанного в [пункте 59\(1\)](#) Правил N 354 предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу по отоплению определяется по данным, предусмотренным указанным [пунктом](#), в случае если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили в установленном порядке восстановление работоспособности вышедшего из строя или замену утраченного ранее и введенного в эксплуатацию ОДПУ, а также замену такого прибора учета по истечении срока его эксплуатации, плата за отопление рассчитывается в порядке, предусмотренном для МКД, не оборудованных ОДПУ.

2. По вопросу снижения размера платы при нарушении качества коммунальной услуги отопления, в том числе при перерывах в предоставлении коммунальной услуги.

[Разделом VI](#) приложения N 1 к Правилам N 354 установлен перечень требований к качеству коммунальной услуги отопления, допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги отопления и допустимые отклонения качества коммунальной услуги отопления, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу отопления при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Требованиями к качеству коммунальной услуги по отоплению являются:

бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода ([пункт 14](#) приложения N 1 к Правилам N 354);

обеспечение нормативной температуры воздуха в помещениях ([пункт 15](#) приложения N 1 к Правилам N 354);

давление во внутридомовой системе отопления ([пункт 16](#) приложения N 1 к Правилам N 354).

[Пунктом 14](#) приложения N 1 к Правилам N 354 установлено, что допустимая продолжительность перерыва отопления:

не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;

не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в [пункте 15](#) приложения N 1 к Правилам N 354;

не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;

не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С.

При этом предусмотрено, что за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#) к Правилам N 354, с учетом положений [раздела IX](#) Правил N 354.

В силу [пункта 99](#) Правил N 354 (входит в [раздел IX](#) Правил N 354) при перерывах в предоставлении коммунальной услуги по отоплению, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги отопления для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии ОДПУ тепловой энергии, снижается на размер платы за объем непредоставленной коммунальной услуги.

Приведенное положение предписывает снижать объем потребленной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги отопления в случае, если такой объем рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению в связи с отсутствием в МКД ОДПУ тепловой энергии.

В соответствии с [пунктом 98](#) Правил N 354 (входит в [раздел IX](#) Правил N 354) при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в МКД коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в [приложении N 1](#) к Правилам N 354.

Согласно [пункту 37](#) Правил N 354 расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Таким образом, в случае превышения продолжительности перерыва в предоставлении коммунальной услуги по отоплению в течение расчетного периода (календарного месяца) допустимой продолжительности, установленной [пунктом 14](#) приложения N 1 к правилам N 354, сначала рассчитывается объем такой коммунальной услуги - либо по ОДПУ, либо исходя из норматива потребления с учетом положений [пункта 99](#) Правил N 354, затем определяется стоимость такой услуги

при условии отсутствия нарушения качества в порядке, установленном [приложением N 2](#) к Правилам N 354, разъясненном в [пункте 1](#) настоящего письма, после чего определяется процент снижения стоимости коммунальной услуги отопления в соответствии с [пунктом 14](#) приложения N 1 к Правилам N 354 путем умножения количества часов превышения фактической длительности перерыва над допустимой длительностью на 0,15%, далее на рассчитанный процент уменьшается размер платы за коммунальную услугу отопления, определенную за расчетный период (календарный месяц).

3. По вопросу использования сведений о площади помещения в МКД для целей начисления платы за отопление.

На основании положений [пункта 36](#) Правил N 354 в случаях использования при расчете размера платы за коммунальные услуги сведений о размере площади жилого дома, размере площади помещения в МКД используются сведения, содержащиеся в документах государственного технического учета, сведения о правах на объекты недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) и иных документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в МКД.

В случае расхождения (противоречия) сведений о размере площади жилого дома, помещения в МКД, содержащихся в документах государственного технического учета, а также документах, подтверждающих право владения (пользования) жилым домом, помещением в МКД в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН, и расчет платы за коммунальные услуги в случаях, предусмотренных [Правилами](#) N 354, производится в соответствии с ними начиная с расчетного периода, в котором исполнителю представлены сведения, содержащиеся в ЕГРН.

4. По вопросу факторов, влияющих на изменение размера платы за отопление в отдельные расчетные периоды.

Размер платы за коммунальную услугу определяется путем умножения объема потребленной услуги на утвержденный уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации тариф на такую услугу.

Следовательно, изменения размера платы могут возникать либо в связи с изменением объема потребленной услуги, либо в связи с изменением тарифа.

При расчете размера платы за коммунальную услугу исходя из норматива потребления такой услуги в связи с отсутствием прибора учета ежемесячный объем потребления услуги является усредненным, одинаковым в различные месяцы.

В случае определения объема потребления коммунальной услуги по прибору учета существуют различные факторы, влияющие на изменения такого объема.

Так, например, объем коммунальной услуги отопления при наличии в МКД ОДПУ тепловой энергии увеличивается в случае понижения температуры наружного воздуха в зимний период, вследствие чего объем потребления тепла растет, что учитывается ОДПУ и приводит к росту размера платы за отопление.

При выходе ОДПУ из строя и применении в расчетах среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление по показаниям ОДПУ тепловой энергии, рассчитанного по [формуле 6\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, объем потребленной тепловой энергии увеличивается, если в периоды работоспособности ОДПУ, показания ОДПУ за которые учитываются при расчете среднемесячного объема потребления тепловой энергии, среднесуточная температура наружного воздуха выше, чем среднесуточная температура наружного воздуха в расчетном периоде.

Дополнительно отмечается, что тариф на тепловую энергию в соответствии с [пунктом 6](#) Правил регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 N 1075, устанавливается уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

По вопросу учета в таком тарифе расходов ресурсоснабжающих организаций, в том числе налога на добавленную стоимость, рекомендуется обращаться в адрес указанного органа субъекта Российской Федерации.

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.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ