

## МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО от 18 мая 2026 г. N 11578-ОГ/00

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

Согласно [пункту 2](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) (далее - ИТП), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

В соответствии с положениями [части 1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

[Пунктом 5 части 1.1 статьи 161](#) ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с [Правилами](#) N 354.

В случае производства коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с применением ИТП исполнителем соответствующих коммунальных услуг может быть лицо, эксплуатирующее ИТП.

Учитывая, что ИТП входит в состав общего имущества МКД, исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению в указанном случае является лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД. Указанное лицо приобретает у соответствующих ресурсоснабжающих организаций (далее - РСО) коммунальные ресурсы, используемые при самостоятельном производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с учетом [пункта 12](#) 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 14.02.2012 N 124.

Таким образом, в случае самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (ИТП), соответствующий коммунальный ресурс производится на указанном оборудовании, а не поставляется в МКД напрямую РСО.

Вместе с тем в соответствии с [абзацем первым пункта 54](#) Правил N 354, в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

При этом в силу [части 4 статьи 157](#) ЖК РФ при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном [разделом IX, X](#) Правил N 354.

Нарушение качества коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению может возникнуть в связи с ненадлежащей эксплуатацией оборудования, с помощью которого произведены такие услуги и которое входит в состав общего имущества МКД.

В случае заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, используемых для производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, между потребителями и РСО, указанные РСО не несут ответственности за нарушение качества производимых коммунальных услуг. При этом лицо, осуществляющее управление МКД, также не может нести ответственность за нарушение качества указанных услуг, поскольку отсутствует договор предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению между таким лицом и потребителями данной услуги.

В этой связи, заключение договора, предусмотренного [статьей 157.2](#) ЖК РФ, на предоставление коммунальной услугой между собственниками помещений в МКД и РСО невозможно.

Для МКД с ИТП, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения и наличии централизованного теплоснабжения), и оборудованных коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению и по горячему водоснабжению следует производить в порядке, установленном [пунктом 42\(1\)](#) Правил N 354.

Таким образом, при рассмотрении указанного вопроса следует руководствоваться приведенными положениями норм действующего законодательства.

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