

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 24 октября 2025 г. N 29814-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с [частью 5 статьи 37](#) Федерального закона от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" (далее - Закон N 35-ФЗ) коммерческий учет электрической энергии (мощности) на розничных рынках и в целях оказания коммунальных услуг по электроснабжению обеспечивают гарантирующие поставщики и сетевые организации.

Гарантирующие поставщики обязаны осуществлять установку и эксплуатацию приборов учета электрической энергии в отношении многоквартирных домов (далее - МКД), а также в отношении всех жилых и нежилых помещений в этих домах, за исключением помещений, которые подключены к электрическим сетям сетевых организаций напрямую, без использования внутридомовых сетей электроснабжения.

Сетевые организации обязаны осуществлять установку и эксплуатацию приборов учета электрической энергии в отношении непосредственно или опосредованно присоединенных к принадлежащим им объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей, в том числе в отношении указанных помещений в многоквартирных домах, подключенных к электрическим сетям сетевых организаций без использования внутридомового общего имущества многоквартирных домов, а также в отношении индивидуальных жилых домов.

В настоящее время Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ) не относит помещения в зданиях многофункциональных комплексов, используемых гражданами для проживания (далее - апартаменты), к жилым помещениям, а сам многофункциональный комплекс не является МКД. В связи с чем на апартаменты не распространяются нормы жилищного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, предусмотренные для создания объектов жилого назначения.

Исходя из анализа [статьи 15](#) ЖК РФ апартаменты не являются объектом жилищных прав, поскольку они не признаются жилым помещением для постоянного проживания граждан и не отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Следовательно, у гарантирующих поставщиков отсутствует обязанность установки приборов учета электроэнергии в отношении апартаментов.

Исходя из положений [статьи 11](#) Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" полагаем, что установка и эксплуатация приборов учета в отношении таких помещений должны осуществляться собственниками апартаментов самостоятельно.

В отношении здания многофункционального комплекса, присоединенного к электрическим сетям, установку приборов учета должна осуществлять сетевая организация, к объектам электросетевого хозяйства которой присоединено здание ([пункт 5 статьи 37](#) Закона N 35-ФЗ).

Согласно [статье 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации под "жилыми домами блокированной застройки" понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция

таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В силу [части 6 статьи 15](#) ЖК РФ 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 жилых домах блокированной застройки отсутствует общее имущество, характерное для МКД, а именно помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи и т.п., а соответственно и потребление коммунальных ресурсов при использовании и содержании общего имущества. Вследствие этого, жилые дома блокированной застройки не являются МКД и могут быть отнесены к жилым домам. Такой подход нашел отражение в правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также иных арбитражных судов ([Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. N 15636/13 по делу N А41-5150/11).

Таким образом, в соответствии с [частью 5 статьи 37](#) Федерального закона от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" установка приборов учета электроэнергии в жилых домах блокированной застройки должна осуществляться сетевыми организациями.

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА