

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 19 декабря 2025 г. N 36006-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел Ваше обращение (вх. Минстроя России от 19 ноября 2025 г. N 39326-ОГ) и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям, а также проводить контрольные мероприятия.

Вместе с тем по вопросам, затронутым в обращении, сообщаем следующее.

[Пунктом 42\(1\)](#) 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), установлен порядок определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

При открытой системе отопления и наличии общедомового прибора учета (далее - ОДПУ) тепловой энергии [пункт 42\(1\)](#) Правил N 354 указывает на необходимость определения объема тепловой энергии на нужды отопления расчетным способом путем вычитания из показаний ОДПУ (который фиксирует общее количество тепловой энергии, поступившей в дом для отопления и горячего водоснабжения (далее - ГВС)) объема тепловой энергии, рассчитанной для нужд ГВС исходя из объема потребленной горячей воды и норматива расхода тепловой энергии на подогрев воды.

В силу [абзаца пятого пункта 42\(1\)](#) Правил N 354 в многоквартирном доме (далее - МКД), который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (далее - ИПУ) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формулам 3\(1\) и 3\(4\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 на основании показаний ИПУ и ОДПУ тепловой энергии.

[Формулой 3\(1\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 предусмотрен следующий порядок расчета размера платы за отопление:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^{\Delta} - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^{\Gamma}$$

где

S_i - общая площадь i -го помещения (жилого или нежилого) в МКД;

V^{Δ} - объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный по показаниям ОДПУ;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

T^T - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации;

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i -е помещение (жилое или нежилое) в МКД и определенный в i -м помещении (жилом или нежилом), оборудованном ИПУ, на основании показаний ИПУ, а в i -м помещении (жилом или нежилом) в МКД, не оборудованном ИПУ, - исходя из площади такого помещения по [формуле 3\(7\)](#).

[Формула 3\(7\)](#) устанавливает порядок расчета величины V_i в целях применения такой величины в [формуле 3\(1\)](#) при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению в i -м жилом или нежилом помещении в МКД, не оборудованном ИПУ:

$$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{\text{ИПУ}}}{\sum S_{\text{ИПУ}}}$$

где

S_i - величина, идентичная величине, применяемой в [формуле 3\(1\)](#);

$\sum V_{\text{ИПУ}}$ - сумма объемов (количества) тепловой энергии, определенных по показаниям ИПУ;

$\sum S_{\text{ИПУ}}$ - сумма площадей i -х помещений (жилых или нежилых) в МКД, оборудованных ИПУ, с применением показаний которых осуществляется расчет платы.

V_i равен нулю в случае, если технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в соответствующем жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство указанного жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации (далее - помещения без централизованного отопления).

[Формула 3\(7\)](#) устанавливает, что если в i -том помещении (жилом или нежилом) в МКД нет ИПУ, тогда V_i определяется исходя из площади такого помещения (S_i) и удельного среднего расхода теплоэнергии на квадратный метр помещений, оборудованных ИПУ.

При этом для случая отсутствия в помещении ИПУ в связи с тем, что указанное помещение является помещением без централизованного отопления, V_i приравнивается нулю.

Таким образом, V_i в целях применения указанной величины в [формуле 3\(1\)](#) определяется для каждого помещения (жилого или нежилого) в МКД, который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, следующим образом:

- 1) определяется по показаниям ИПУ для помещений, оборудованных ИПУ;
- 2) приравнивается нулю для помещений без централизованного отопления;
- 3) определяется по [формуле 3\(7\)](#) для помещений, потребляющих теплоэнергию из внутридомовой системы отопления и не оборудованных ИПУ.

Применяемая в [формуле 3\(1\)](#) величина $\sum V_i$ является суммой всех величин V_i , определенных для каждого из помещений (жилых или нежилых) в МКД. Величина $\sum V_i$ учитывает все величины V_i , определенные как для помещений, оборудованных ИПУ, так и для помещений, не оборудованных ИПУ, в том числе для помещений без централизованного отопления.

В силу [пункта 61](#) Правил N 354 если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях ИПУ и (или) проверки их состояния исполнителем будет установлено, что ИПУ находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого ИПУ и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого ИПУ. При этом, если потребителем не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка.

В соответствии с приведенным положением в случае, если в ходе проведенной исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях ИПУ тепловой энергии будет выявлено расхождение между показаниями проверяемого ИПУ тепловой энергии и объемом тепловой энергии, который был использован исполнителем при расчете размера платы за отопление, тогда величина V_i , применяемая в [формуле 3\(1\)](#) при расчете платы за отопление за тот расчетный период, в котором была проведена проверка, принимается равной выявленному расхождению.

В указанном случае величина V_i может быть как положительной, так и отрицательной.

V_i учитывается при расчете величины $\sum V_i$, также применяемой в расчетах по [формуле 3\(1\)](#).

Рассчитанный по [формуле 3\(1\)](#) размер платы за отопление P_i предъявляется к оплате собственнику i -того помещения. При этом такой размер платы может быть указан в платежном документе как перерасчет размера платы за отопление.

Отмечается, что несмотря на то, что значение $\sum V_i$, применяемое в расчетах платы за отопление, одинаково для всех потребителей коммунальной услуги в МКД, перерасчет может быть произведен только тому потребителю, который передал неверные показания ИПУ тепловой энергии.

Прочим потребителям перерасчет не производится, поскольку величина выявленного расхождения между учтенным и фактическим объемом потребленной в помещении тепловой энергии учитывается в составе $\sum V_i$ в том расчетном периоде, в котором такое расхождение было обнаружено в результате проверки ИПУ.

При выявлении расхождений между показаниями ИПУ ГВС и объемом ГВС, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за ГВС за предшествующий проверке расчетный период, указанное расхождение учитывается в том расчетном периоде, в котором проведена проверка.

В этом случае стоимость выявленного расхождения объема ГВС указывается в платежном документе как перерасчет платы за ГВС.

При этом указанный перерасчет не влияет на потребление ГВС другими потребителями в МКД.

Такой перерасчет может повлиять на объем горячей воды, потребляемой при использовании и содержании общего имущества (далее - ГВС на СОИ), в том числе привести к отрицательному значению

этого объема. Однако, изменение объема ГВС на СОИ, вызванное перерасчетом стоимости ГВС отдельному собственнику, само по себе не является перерасчетом.

Следовательно, перерасчет стоимости ГВС для одного из потребителей ГВС в МКД не приводит к перерасчету стоимости ГВС для других потребителей ГВС в таком МКД.

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
