



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 29 июня 2026 г. N 39405-ДН/04

Департамент стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение 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.

[Подпунктом "а" пункта 21\(1\) 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 февраля 2012 г. N 124 (далее - Правила N 124), установлен порядок определения объемов коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - КР СОИ), оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета (далее - ОДПУ) коммунального ресурса.

В соответствии с положениями указанного [пункта](#) в случае если величина объема коммунального ресурса, потребленного в жилых и нежилых помещениях ($V^{\text{потр}}$), превышает величину объема коммунального ресурса, поставленного в многоквартирный дом, измеренного ОДПУ ($V^{\text{одпу}}$), или равна ей, то обязательства исполнителя по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц) принимаются равными 0. При этом объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), определяемый в соответствии с [подпунктом "а" или подпунктом "б" пункта 21\(1\) Правил N 124](#), уменьшается на величину, на которую $V^{\text{потр}}$ превышает $V^{\text{одпу}}$ в текущем периоде.

Аналогичное положение содержится в [подпункте "е" пункта 29\(2\) Правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), в соответствии с которым определяется объем КР СОИ.

Поскольку указанными положениями предусмотрен учет в расчетном периоде отрицательных объемов КР СОИ в отношении каждого многоквартирного дома, а не в отношении совокупности многоквартирных домов, то зачет такого отрицательного объема коммунального ресурса в следующих расчетных периодах осуществляется также в отношении каждого многоквартирного дома, по которым в прошедших расчетных периодах образовался отрицательный объем, уменьшающий объемы коммунального ресурса в следующих расчетных периодах, в которые такое значение указанного объема будет положительным.

При наличии отрицательных объемов коммунального ресурса в течение нескольких расчетных периодов, такие отрицательные объемы накапливаются и сохраняются за каждым соответствующим многоквартирным домом. При этом, как следует из комментируемых положений [Правил](#) N 124 и [Правил](#) N 491, отрицательный объем коммунального ресурса, в том числе накопленный за несколько расчетных периодов, будет уменьшать положительные объемы коммунального ресурса, определяемые за один или несколько следующих расчетных периодов, до полного зачета накопленной величины отрицательного объема КР СОИ.

Конечными потребителями, обязанными оплатить КР СОИ, являются лица, поименованные в [части 2 статьи 153](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), обязанные вносить плату за содержание жилого помещения. Такие лица производят оплату коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, ресурсоснабжающей организации либо непосредственно в случаях, указанных в [статье 157.2](#) ЖК РФ, либо опосредованно через лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом ([статьи 156, 162](#) ЖК РФ).

Таким образом, расчеты за КР СОИ между потребителями и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом (далее - управляющая организация), должны осуществляться исходя из того объема коммунального ресурса, который потребители обязаны были бы оплатить ресурсоснабжающей организации в отсутствии опосредованных расчетов с участием управляющей организации.

Поскольку отрицательные объемы КР СОИ, определяемые в соответствии с положениями [подпункта "а" пункта 21\(1\)](#) [Правил](#) N 124 и [подпункта "е" пункта 29\(2\)](#) [Правил](#) N 491, учитываются по каждому многоквартирному дому как в текущем, так и в последующих расчетных периодах, то смена управляющей организации не должна приводить к утрате возможности учета суммы отрицательного объема КР СОИ в следующих расчетных периодах при определении соответствующих объемов коммунальных ресурсов, подлежащих оплате потребителями.

Потребители не могут быть лишены права учета в расчетах за КР СОИ того объема коммунального ресурса, который фактически не был потреблен в многоквартирном доме в расчетном периоде, в котором образовался такой отрицательный объем.

Отмечается, что отрицательный объем КР СОИ по своей сути является объемом коммунального ресурса, оплаченном сверх того объема, который определен ОДПУ. В этой связи стоимость отрицательного объема КР СОИ образует неосновательное обогащение ресурсоснабжающей организации.

Указанная стоимость отрицательного объема КР СОИ подлежит возврату собственникам помещений в многоквартирном доме в последующих расчетных периодах, в которых объем КР СОИ будет положительным, путем снижения этого положительного объема на величину ранее образованного объема КР СОИ.

Такое снижение объема КР СОИ на величину образованного отрицательного объема КР СОИ производится в том числе в случае, если отрицательный объем КР СОИ образовался в период управления многоквартирным домом управляющей организацией, которая утратила право управления домом на момент получения положительного объема КР СОИ.

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
