



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 22 апреля 2026 г. N 9452-ОГ/00

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

Обязанность управляющей организации осуществлять оплату холодной воды, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, возникает в связи с исполнением ею договора управления многоквартирным домом, заключаемого в соответствии со [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В соответствии с [частью 9.1 статьи 156](#) ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Согласно [части 12 статьи 161](#) ЖК РФ управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](#) ЖК РФ, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](#), в соответствии с которой прямые договоры заключаются исключительно на поставку коммунальных услуг.

Таким образом, переход на прямые договоры не затрагивает отношения лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, с ресурсоснабжающей организацией, сложившиеся в рамках договоров в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Соответственно, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выставляется ресурсоснабжающей организацией лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, а последний выставляет соответствующую плату собственникам помещений в многоквартирном доме в составе платы за содержание жилого помещения.

В соответствии с [пунктом 3 части 3 статьи 162](#) ЖК РФ к существенным условиям договора управления относится порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и порядок внесения такой платы.

Структура платы за содержание жилого помещения определяется в [статье 154](#) ЖК РФ, в соответствии с [пунктом 2 части 1](#) и [пунктом 1 части 2](#) которой в плату за содержание жилого помещения включается в том числе плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном

доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме или на СОИ).

Условия включения в плату за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ, указаны в [части 9.1 статьи 156 ЖК РФ](#), в соответствии с которой плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок в период до 1 сентября 2022 года был установлен [Правилами](#) 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, в соответствии с [подпунктом "б" пункта 3](#) которых состав предоставляемых потребителям коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, а в соответствии с [пунктами 4 и 40](#) которых возможность предоставления коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, установлена для случаев непосредственного способа управления, не выбора способа управления или не реализации способа управления многоквартирным домом, конструктивные особенности которого определяются степенью благоустройства многоквартирного дома, позволяющей подавать холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отводить сточные воды по внутридомовым инженерным системам, для потребления соответствующих коммунальных услуг при содержании общего имущества в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных условий использования общего имущества в многоквартирном доме.

При этом [пунктом 2](#) Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 (далее - Правила N 306) (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. N 1498) было установлено следующее определение понятию норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме - определяемый в соответствии с настоящими Правилами количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг, а также размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

С 1 марта 2023 года указанное понятие применяется в редакции [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2022 г. N 1598, в соответствии с которой норматив потребления коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, - это определяемый в соответствии с [Правилами](#) N 306 количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения в

многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также для расчета размера платы за коммунальные услуги в части платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в случаях, установленных [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг.

Из приведенных определений следует, что [Правила](#) N 306 предусматривают одинаковые направления использования коммунальных ресурсов, потребляемых в многоквартирном доме на СОИ - в целях оплаты таких коммунальных ресурсов в составе платы за коммунальные услуги на СОИ или в составе платы за содержание жилого помещения.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду "С 1 сентября 2022 года", а не "С 1 сентября 2023 года".

С 1 сентября 2023 года вступили внесенные [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. N 92 изменения в [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), в соответствии с новой редакцией [подпункта "л" пункта 11](#) которых содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя в том числе приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества) при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг). Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

Следовательно, законодатель указал, что потребление коммунальных услуг в целях содержания общего имущества возможно исключительно в случаях, когда внутридомовые инженерные сети позволяют осуществлять потребление коммунального ресурса (в том числе отведение сточных вод).

Таким образом, в соответствии с [частью 9.1 статьи 156 ЖК РФ](#) и до 1 сентября 2022 года и после 1 сентября 2022 года возможность потребления в многоквартирном доме коммунального ресурса на СОИ определяется наличием в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителям в многоквартирном доме коммунальную услугу в помещении и на СОИ с использованием соответствующего коммунального ресурса, при этом обязательность наличия ресурсопотребляющего оборудования и устройств, включенных в состав общего имущества в многоквартирном доме, ни [Правила](#) N 354, ни [Правила](#) N 491 не

содержат.

Согласно [абзацу 3 пункта 29](#) Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306, норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется путем суммирования нормативов потребления коммунальных ресурсов холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Анализируя вышеизложенное, если в многоквартирном доме имеется общее имущество, в том числе внутренние общедомовые сети, через которые осуществляется централизованное водоснабжение, и в указанный дом поставляются коммунальные ресурсы, то в отношении такого дома плата за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, начисляется вне зависимости от наличия или отсутствия водоразборных устройств в местах общего пользования, вне зависимости от открытой или закрытой системы водоснабжения, в силу наличия такой внутридомовой системы и факта поставки в нее ресурса.

Таким образом, возможность отведения сточных вод в целях содержания общего имущества обусловлена наличием соответствующих инженерных коммуникаций в многоквартирном доме, что предусматривает оснащение этого дома централизованной системой водоотведения (канализации) с подключением к ней жилых и нежилых помещений.

В силу положений действующего законодательства Российской Федерации при отсутствии приборов учета сточных вод и наличии приборов учета горячей и холодной воды определение объема сточных вод производится как суммирование их показателей. При отсутствии приборов учета холодной и горячей воды размер платы определяется по нормативам потребления сточных вод. В этой связи следует отметить, что в отсутствие утвержденного норматива плата за коммунальный ресурс сточных вод не может быть рассчитана.

В случае отсутствия общедомового прибора учета сточных вод перерасчет размера платы в соответствии с [подпунктом "а" пункта 29\(3\)](#) Правил N 491 производится по формуле, предусмотренной [пунктом 2](#) приложения к Правилам N 491, с применением [формулы 12\(2\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора холодной воды и коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды.

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.

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