

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 7 мая 2026 г. N 10820-ОГ/00**

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

[Статьей 157](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно [пунктам 42\(1\), 43](#) 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), а также в соответствии с показателем площади помещений, используемым для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в расчетных формулах [приложения N 2](#) к Правилам N 354, размер платы за коммунальную услугу по отоплению подлежит определению в одинаковом установленном [Правилами](#) N 354 порядке (с применением соответствующих расчетных формул) во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме (далее - МКД).

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил N 354 коллективный (общедомовый) прибор учета (далее - ОДПУ) - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме (далее - МКД) при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в МКД; индивидуальный прибор учета (далее - ИПУ) - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое на одно жилое или нежилое помещение в МКД (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), на жилой дом (часть жилого дома) или домовладение при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в каждом из указанных помещений, жилым доме (части жилого дома) или домовладении.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в МКД, который оборудован ОДПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формуле 3\(1\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 на основании показаний ИПУ и ОДПУ тепловой энергии:

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

где:

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

$V^Д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода на основании показаний ОДПУ тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в МКД на основании показаний ОДПУ тепловой энергии за предыдущий год;

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

$T^Т$ - 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 по [формуле 3\(6\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354:

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, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода на основании показаний ИПУ, при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление, полученного на основании показаний ИПУ учета за предыдущий год, а в i -м помещении (жилом или нежилом) в МКД, не оборудованном ИПУ, - исходя из площади такого помещения по [формуле 3\(7\)](#):

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

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).

Необходимо обратить внимание, что показания ИПУ в целях определения V_i применяются исключительно в случаях, когда МКД оборудован ОДПУ тепловой энергии.

При отсутствии ОДПУ показания ИПУ не подлежат применению в расчетах, объем потребленной тепловой энергии на коммунальную услугу по отоплению в таком случае рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Логика [формул 3\(1\) и 3\(7\)](#) заключается в следующем.

Объем подлежащей оплате собственником i -того помещения в МКД теплоэнергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению определяется как сумма теплоэнергии, потребленной непосредственно в i -том помещении (V_i), и доли в объеме теплоэнергии,

потребленной на отопление помещений общего пользования $\left(\frac{S_i \times (V^D - \sum V_i)}{S^{об}} \right)$.

Необходимо обратить внимание, что закон не предусматривает выделение тепловой энергии, потребляемой при содержании общего имущества в МКД, в качестве коммунального ресурса, подлежащего оплате отдельно от тепловой энергии, потребленной в целях отопления. Второе слагаемое в скобках [формулы 3\(1\)](#), физический смысл которого можно определить как доля в объеме теплоэнергии, потребленной на отопление помещений общего пользования в МКД, является лишь составной частью соответствующих формул [приложения N 2](#) Правил N 354, по которым производится расчет платы за отопление, подлежащей оплате потребителем коммунальной услуги по отоплению в соответствующем помещении в МКД.

При этом V_i :

- 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.

[Формула 3\(7\)](#) устанавливает, что если в i -том помещении (жилом или нежилым) 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.

[Пунктом 3.3](#) мотивировочной части постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 10 июля 2018 г. N 30-П (далее - Постановление КС РФ N 30-П) установлено, что спецификой МКД как целостной строительной системы, в которой отдельное помещение представляет собой лишь некоторую часть объема здания, имеющую общие ограждающие конструкции с иными помещениями, в частности помещениями служебного назначения, обуславливается, по общему правилу, невозможность отказа собственников и пользователей отдельных помещений в многоквартирном доме от коммунальной услуги по отоплению и тем самым - невозможность полного исключения расходов на оплату используемой для обогрева

дома тепловой энергии. Исходя из этого плата за отопление включается в состав обязательных платежей собственников и иных законных владельцев помещений в многоквартирном доме ([часть 2 статьи 153](#) и [часть 4 статьи 154](#) ЖК РФ).

[Определением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 13.06.2023 N 307-ЭС23-8186 по делу N А42-8593/2021 установлено, что обогрев помещения происходит за счет теплоотдачи от элементов внутренней системы отопления (в том числе от проходящих через помещение транзитного трубопроводов и стояков отопления, от плит перекрытий и стен, граничащих с помещением, через которые в помещения поступает теплота).

Таким образом, МКД является единым теплотехническим объектом, внутри которого тепловая энергия распределяется в том числе путем перетекания через плиты перекрытий и стены между помещениями в МКД.

Важно отметить, что в случае если в помещении в МКД, оснащем ИПУ тепловой энергии, с помощью технических средств (например, запорной арматуры) минимизируется объем потребляемой тепловой энергии, при этом в соседнем помещении, не оснащем ИПУ, объем потребления тепловой энергии существенно выше, что приводит в том числе, к более высокой температуре воздуха в таком помещении, тепло начинает перетекать из более нагретого в менее нагретое помещение, которое оснащено ИПУ.

Как следует из указанных обстоятельств, технические особенности распределения тепловой энергии в МКД, наличие которых подтверждено в том числе позициями высших судебных инстанций Российской Федерации, не позволяют обеспечивать существенные различия объемов потребления тепловой энергии в помещениях в одном МКД.

В этой связи важнейшим параметром для определения объема тепловой энергии в целях коммунальной услуги отопления отдельными собственниками помещений в МКД является объем тепловой энергии, потребленный во всем МКД и учтенный ОДПУ тепловой энергии.

Важно отметить, что норматив потребления тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению применяется при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению, потребленную в помещении МКД, исключительно в случае, если такой МКД не оборудован ОДПУ. При наличии ОДПУ, независимо от других обстоятельств, применение в расчетах платы за коммунальную услугу по отоплению норматива потребления указанной услуги законом не предусмотрено.

При наличии ОДПУ в МКД потребители оплачивают весь объем тепловой энергии, поставленной в МКД, определенный исходя из показаний ОДПУ. Иного способа расчета платы коммунальной услуги по отоплению не предусмотрено.

Это также согласуется с положениями [Постановления](#) КС РФ N 30-П о приоритетном значении данных приборов учета энергетических ресурсов по сравнению с расчетными способами исчисления их количества при определении размера платы за поставленные энергетические ресурсы и необходимости установления такого правового регулирования, которое бы предусматривало порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД, которые оснащены ОДПУ тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, с учетом показаний указанных приборов учета.

В связи с невозможностью применения в расчетах размера платы за отопление норматива

потребления отопления в случае наличия в МКД ОДПУ тепловой энергии, а также учитывая, что в помещениях в одном МКД схожие условия потребления тепловой энергии, при этом создание существенных различий режима потребления тепловой энергии в помещениях одного МКД технически затруднительно, [формула 3\(7\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 предусматривает определение величины V_i для помещений в МКД, не оснащенных ИПУ, исходя из удельного среднего расхода теплоэнергии на квадратный метр в помещениях этого МКД, оборудованных ИПУ.

Таким образом, порядок расчета размера платы за отопление, предусмотренный [Правилами N 354](#), в том числе [формулами 3\(1\) и 3\(7\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354, учитывает в том числе технические особенности коммунальной услуги отопления и является верным.

В этой связи порядок расчета размера платы за отопление в достаточной степени урегулирован, внесение изменений в указанный порядок нецелесообразно.

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