

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО  
от 18 мая 2026 г. N 11513-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает.

1. По вопросам, касающимся роста платы за коммунальные услуги, отмечается следующее.

В соответствии с [пунктом 1](#) Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Таким образом, вопросы, касающиеся государственного регулирования цен (тарифов), находятся в компетенции ФАС России.

2. С 1 января 2017 года Федеральным [законом](#) от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ внесены изменения в Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в соответствии со [статьей 154](#) которого ранее начисляемая плата за коммунальную услугу на общедомовые нужды (далее - ОДН) включена в структуру платы за содержание жилого помещения как плата за коммунальные ресурсы, использованные в целях содержания общего имущества в МКД (далее - на СОИ), для потребителей в МКД, находящихся в управлении управляющих организаций, товариществ собственников жилья или кооперативов.

С 10 августа 2017 года Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 258-ФЗ законодатель уточнил понятие такой платы, как плата за коммунальные ресурсы на СОИ. Соответствующие изменения внесены в [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354), которыми установлено, что плата за коммунальную услугу, потребляемую на ОДН, начисляется в случае если в МКД выбрано непосредственное управление, либо способ управления не выбран или не реализован.

Следует учитывать, что в силу [части 7 статьи 156](#) ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в

порядке, установленном [статьями 45 - 48 ЖК РФ](#), за исключением размера расходов за коммунальные ресурсы на СОИ, который определяется в соответствии с [частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ](#).

При этом размер платы за коммунальные ресурсы на СОИ, входящей в соответствии со [статьей 154 ЖК РФ](#) в состав платы за содержание жилого помещения, рассчитывается в порядке, установленном [Правилами](#) N 354 для расчета размера платы за коммунальную услугу на ОДН.

Так, в соответствии с положениями [частей 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ](#) собственники помещений в МКД несут обязательства по оплате объемов коммунальных ресурсов на СОИ в зависимости от оборудования МКД соответствующим ОДПУ:

- при наличии в МКД ОДПУ - исходя из показаний ОДПУ, в том числе путем перерасчета платы, внесенной без учета объемов, измеренных ОДПУ ([часть 9.2](#)),

- при отсутствии в МКД ОДПУ - исходя из норматива потребления коммунального ресурса, потребляемого на СОИ ([часть 9.3](#)).

В соответствии с [частью 15 статьи 161 ЖК РФ](#) ресурсоснабжающая организация отвечает за поставку коммунального ресурса в МКД до границы общего имущества в МКД. Именно в этой точке измеряется объем поставленного ресурсоснабжающей организацией в МКД коммунального ресурса, который подлежит оплате всеми потребителями в МКД.

В соответствии с положениями [части 1 статьи 158 ЖК РФ](#) собственник помещения в МКД участвует в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Положениями [пунктов 29\(2\) и 29\(3\) Правил](#) содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2008 г. N 491 (далее - [Правила](#) N 491), а также применяемыми в соответствии с указанными пунктами расчетными формулами, приведенными в [приложении N 2](#) к [Правилам](#) N 354, установлен порядок распределения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые в МКД на СОИ, пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения, что соответствует доле собственника в праве общей собственности в общем имуществе в МКД, определяемой пропорционально площади помещения, принадлежащего собственнику ([часть 1 статьи 37 ЖК РФ](#)).

Из приведенных правовых норм следует, что предусмотренный [Правилами](#) N 491 (с учетом внесенных в них изменений постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. N 92) порядок определения обязательств собственников и нанимателей помещений в МКД, оборудованном ОДПУ, по оплате коммунальных ресурсов, потребляемых в МКД на СОИ, исходя из объема коммунального ресурса, измеряемого ОДПУ, с его распределением пропорционально доле собственника в общем имуществе в МКД, соответствует положениям вышеназванных норм жилищного законодательства, Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации и [Закона](#) N 261-ФЗ.

По указанным выше основаниям ограничение обязательств собственников по несению расходов на содержание общего имущества в МКД какой-либо кратной величиной, применяемой к нормативам потребления коммунальных ресурсов на СОИ, не только не соответствует жилищному и гражданскому законодательству, но и не свидетельствует о справедливом распределении соответствующих расходов между потребителями.

Вопросы снижения рисков недобросовестного поведения потребителей в МКД в отношении соблюдения требований к учету коммунального ресурса решаются путем включения в договор с исполнителем коммунальной услуги поручений по периодичности проведения проверок индивидуальных приборов учета у потребителей. Указанные отношения могут регулироваться в рамках прав и обязанностей исполнителя и потребителей, предусмотренных [пунктами 31 - 34](#) Правил N 354.

Кроме того, собственники помещений в МКД могут использовать право на проведение контроля за достоверностью проведения лицом, осуществляющим управление МКД, расчетов ежемесячных объемов коммунальных ресурсов, потребляемых в МКД на СОИ, которые в последующем учитываются для целей проведения перерасчетов платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ, путем получения информации об объемах ежемесячно определяемых коммунальных ресурсов, измеренных по ОДПУ, потребленных во всех помещениях в МКД и на СОИ.

Такая информация должна предоставляться потребителям управляющей организацией в платежных документах в соответствии с [подпунктом "е" пункта 69](#) Правил N 354, а также по обращению потребителей в управляющую организацию, что предусмотрено положениями [пункта 34](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416. Соответствующий контроль может осуществляться как заинтересованными собственниками, так и председателем Совета МКД.

3. По вопросу о требованиях к качеству коммунальной услуги по отоплению необходимо отметить следующее.

[Пункт 15](#) приложения N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), предусматривает необходимость обеспечения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C), а в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании.

Вышеуказанная нормативная температура воздуха в жилых помещениях является актуальной для всей территории Российской Федерации.

Согласно [пункту 128](#) постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. N 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" параметры микроклимата и качество атмосферного воздуха помещений должны соответствовать гигиеническим нормативам, установленным [постановлением](#) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. N 2 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и

(или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Допустимая температура в жилой комнате в холодное время года составляет 18 - 24 °С, а в межквартирном коридоре - 16 - 22 °С. Температура радиаторов водяного отопления не должна быть больше 90 °С.

Таким образом, показателями качества оказываемой коммунальной услуги потребителям в МКД являются параметры температуры воздуха в жилых помещениях потребителей в МКД.

4. Согласно [статье 4](#) Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее - Закон N 89-ФЗ) право собственности на отходы определяется в соответствии с гражданским законодательством.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 24.7](#) Закона N 89-ФЗ собственники твердых коммунальных отходов (далее - ТКО) обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

Аналогичное положение следует из [пункта 7](#) Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.2025 N 293 (далее - Правила N 293), согласно которому договор на оказание услуг по обращению с ТКО заключается между потребителем или юридическим лицом, уполномоченным действовать от своего имени и в интересах потребителя, и региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО, в порядке, предусмотренном [разделом II](#) Правил N 293.

В соответствии с [частью 4 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с ТКО.

[Частью 11 статьи 155](#) ЖК РФ установлено, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно [части 1 статьи 157](#) ЖК РФ 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 (в том числе нормативов накопления ТКО), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно [пункту 148\(30\)](#) Правил N 354 субъекты Российской Федерации вправе самостоятельно определять порядок оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО:

- либо исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении,
- либо исходя из общей площади жилого помещения.

Отмечаем, что в настоящее время в отношении коммунальной услуги по обращению с ТКО

отсутствует механизм установления факта индивидуального потребления коммунальной услуги по обращению с ТКО. В связи с этим при расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО применяется норматив накопления ТКО.

Также отмечается, отсутствие оборудованного места накопления ТКО, соответствующего [СанПиН 2.1.3684-21](#), не является основанием для освобождения от обязанности оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО, поскольку обязанность оплаты возникает с момента государственной регистрации права собственности и связана с фактом владения объектом, порождающим отходы ([часть 1 статьи 24.7](#) ФЗ N 89-ФЗ, [пункт 148\(30\)](#) Правил N 354).

Дополнительно следует учитывать, что при отсутствии в реестре контейнерных площадок мест накопления ТКО информации об источниках образования ТКО потребители вправе пользоваться любой контейнерной площадкой, находящейся в собственности муниципального образования. Сам по себе факт расположения контейнеров на расстоянии более 100 м от жилого дома не может служить основанием для освобождения собственника индивидуального жилого дома от оплаты коммунальной услуги.

Исходя из этого коммунальная услуга по обращению с ТКО фактически оказывается региональным оператором не каждому отдельно взятому собственнику конкретного жилого помещения (жилого дома) при возникновении у него индивидуальной потребности в вывозе мусора, а одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений соответствующего муниципального образования с определенной периодичностью, обусловленной установленными санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Причем указанная услуга направлена не только на удовлетворение частных интересов собственников жилых помещений в обеспечении сохранности принадлежащих им жилых помещений (создании комфортных условий для проживания в них), но и на достижение общественно значимых целей по предотвращению вредного воздействия ТКО на здоровье человека и сохранению благоприятной окружающей среды, являющейся одним из важнейших условий обеспечения достойной жизни и свободного развития человека и устойчивого экономического роста страны ([статья 7, часть 1](#); [статья 41, часть 1](#); [статьи 42 и 75.1](#) Конституции Российской Федерации).

Установленный порядок расчета платы по обращению с ТКО призван обеспечить равный подход ко всем собственникам и пользователям жилых помещений при исчислении размера соответствующей платы, а также баланс интересов потребителей и исполнителей коммунальной услуги по обращению с ТКО, который, в свою очередь, является необходимым условием бесперебойного функционирования формирующейся системы обращения с ТКО.

5. По вопросу предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отмечается следующее.

В [главе X](#) Правил N 354 регламентирован порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#) к Правилам, за каждый градус

отклонения температуры, с учетом положений [раздела IX](#) Правил N 354.

Учитывая изложенное, а также [подпункт "а" пункта 31](#) Правил N 354, исполнитель услуг обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Если при осуществлении деятельности по управлению МКД допущено нарушение указанных в [Правилах](#) N 354 требований к обеспечению нормативной температуры воздуха в жилом помещении, то такое нарушение, если оно обусловлено техническим состоянием и (или) техническими характеристиками нагревательных приборов, а также физической потерей температуры теплоносителя, проходящего от подающего трубопровода к обратному трубопроводу на системе отопления, устраняется лицом, осуществляющим управление МКД, до обеспечения установленных [пунктом 15](#) приложения N 1 к Правилам N 354 требований к качеству коммунальной услуги по отоплению.

6. По вопросу расходов на установку общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов отмечается следующее.

В целях создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности принят Федеральный [закон](#) 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" (далее - Закон N 261-ФЗ).

В соответствии с [частью 5 статьи 13](#) Закона N 261-ФЗ до 1 июля 2012 года собственники жилых домов, за исключением указанных в [части 6 статьи 13](#) Закона N 261-ФЗ, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу [Закона](#) N 261-ФЗ, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета коммунальных ресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

В [части 12 статьи 13](#) Закона N 261-ФЗ предусмотрено, что лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно обеспечить допуск указанных организаций к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов и оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета. В случае отказа от оплаты расходов в добровольном порядке лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно также оплатить понесенные указанными организациями расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания.

Аналогичные положения содержатся в [пункте 38\(1\)](#) Правил N 491.

Таким образом, проведение мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, которые обязательны в силу [Закона](#) N 261-ФЗ для собственников помещений в многоквартирном доме, становится обязательным и для управляющей компании при заключении с ней договора управления многоквартирным домом.

Работы по установке приборов учета используемых энергоресурсов, как и другие мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень

мероприятий, отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома, в связи с чем должны осуществляться независимо от наличия решения общего собрания собственников помещений в доме о проведении этих работ.

При наличии заключенного договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана выполнять требования [Правил](#) N 491 с отнесением расходов на проведение указанных мероприятий на собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные организации выставляют счета на оплату расходов на установку общедомового прибора учета собственникам помещений в размере, пропорциональном их долям в праве общей собственности на общее имущество.

Собственники помещений обязаны оплатить эти расходы за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения ([пункты 1, 2, 5, 12 статьи 13](#) Закона N 261-ФЗ, [часть 4 статьи 39](#) Жилищного кодекса, [пункт 38\(1\)](#) [Правил](#) N 491).

7. По вопросу установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее - минимальный размер взноса) отмечается следующее.

В соответствии со [статьей 167](#) Жилищного кодекса Российской Федерации установление минимального размера взноса относится к компетенции субъекта Российской Федерации.

Приказом Минстроя России от 27 июня 2016 г. N 454/пр утверждены методические [рекомендации](#) по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса (далее - Методические рекомендации).

Расчет минимального размера взноса производится субъектом Российской Федерации согласно Методическим [рекомендациям](#) исходя из оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, доступности минимального размера взноса для граждан и достаточности финансовых средств для выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно [пунктам 6.1 и 6.2](#) Методических рекомендаций субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется учитывать изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

В соответствии с [п. 6.5](#) Методических рекомендаций допускается ежегодное изменение минимального размера взноса в размере не менее, чем на индекс потребительских цен, установленный в субъекте Российской Федерации, в случае несоответствия фактического значения минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

При этом минимальный размер взноса в течение срока действия региональной программы капитального ремонта может индексироваться, что обеспечивает формирование фонда капитального ремонта в объеме, достаточном для выполнения работ по капитальному ремонту

---

общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением Правительства Самарской области от 15 декабря 2025 г. N 786 "Об установлении на 2026 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской области" с 1 января 2026 года установлен минимальный размер взноса на 2026 год - в сумме 11,93 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей включительно), - в сумме 13,73 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше, в том числе переменную этажность с одной из частей дома 6 этажей и выше) (по Российской Федерации средневзвешенный минимальный размер взноса составляет 14,85 рубля).

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