

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 20 мая 2026 г. N 30216-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо и в рамках 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.

В соответствии с положениями [статьи 2](#) Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон N 190-ФЗ):

- тепловая сеть - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок ([пункт 5](#));

- объекты теплоснабжения - источники тепловой энергии, тепловые сети или их совокупность ([пункт 5.1](#));

- система теплоснабжения - совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями ([пункт 14](#));

- теплопотребляющая установка - устройство, предназначенное для использования тепловой энергии, теплоносителя для нужд потребителя тепловой энергии ([пункт 4](#));

- потребитель тепловой энергии (далее также - потребитель) - лицо, приобретающее тепловую энергию (мощность), теплоноситель для использования на принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании теплопотребляющих установках либо для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления ([пункт 9](#)).

Из приведенных понятий в [статье 2](#) Закона N 190-ФЗ следует, что законодательно различаются понятия "тепловая сеть", которая включается в систему теплоснабжения, эксплуатацию которой осуществляет теплоснабжающая организация (единая теплоснабжающая организация), и "теплопотребляющая установка", представляющая собой устройство, используемое для нужд потребителя.

Соответственно, тепловая сеть не входит в состав многоквартирного дома, а предназначена исключительно для подачи тепловой энергии и (или) теплоносителя до теплопотребляющей установки потребителя - до места присоединения тепловой сети к внутридомовой инженерной системе многоквартирного дома.

В соответствии с [пунктами 5 и 6](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491):

- в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях ([пункт 5](#));

- в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях ([пункт 6](#)).

Из приведенных положений [Правил N 491](#) следует, что внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения состоит в том числе из стояков горячего водоснабжения, а внутридомовая система отопления включает в том числе стояки системы отопления многоквартирного дома.

В [пункте 4](#) 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), указываются виды коммунальных услуг, которые могут быть предоставлены в многоквартирном доме, в том числе:

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими [Правилами](#), - в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования) ([подпункт "б"](#));

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в [пункте 15](#) приложения N 1 к Правилам N 354, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления ([подпункт "е"](#)).

Из приведенных положений [подпунктов "б" и "е" пункта 4](#) Правил N 354 следует, что для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению не может использоваться внутридомовая система отопления, снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном

доме может осуществляться только с использованием внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения, что соответствует положениям [пункта 75 СанПиНа 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".

В соответствии с [пунктом 19.1 статьи 2 Закона N 190-ФЗ](#) под открытой системой теплоснабжения (горячего водоснабжения) признается технологически связанный комплекс инженерных сооружений, предназначенный для теплоснабжения и горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети. Соответственно, если многоквартирный дом присоединен к открытой системе теплоснабжения, то в месте присоединения тепловой сети к теплопотребляющей установке многоквартирного дома теплоснабжающая организация поставляет в многоквартирный дом два вида коммунального ресурса: тепловую энергию в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и теплоноситель как горячую воду в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. В указанных целях поступивший в многоквартирный дом теплоноситель распределяется во внутридомовую систему отопления и во внутридомовую систему горячего водоснабжения.

Действующее законодательство не содержит требований к внутридомовым инженерным системам теплоснабжения (отопления) в целях обеспечения качества подаваемого по ним теплоносителя в целях его потребления в виде горячей воды. По указанным основаниям действующее законодательство не предусматривает возможность предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовой инженерной системы отопления.

Такой вывод подтверждается соответствующей позицией Верховного Суда Российской Федерации, который [Определением](#) от 10.03.2022 N 303-ЭС22-249 рассмотрел спор между теплоснабжающей организацией и управляющей организацией о взыскании суммы задолженности по договору поставки тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в многоквартирном доме, в котором осуществляется отбор теплоносителя из сети отопления по открытой системе теплоснабжения для оказания услуги по горячему водоснабжению. Верховный Суд Российской Федерации в указанном выше [Определении](#) признал следующее:

- в таком многоквартирном доме отсутствует централизованная система горячего водоснабжения;
- фактический отбор населением горячей воды из радиаторов отопления в жилых помещениях не означает, что коммунальная услуга в виде горячего водоснабжения в таких домах предоставляется, а, следовательно, должна быть оплачена;
- конструктивные особенности спорных многоквартирных домов указывают на отсутствие в ряде домов услуги горячего водоснабжения;
- а утверждение регулятором тарифа на горячее водоснабжение не означает, что он должен применяться в многоквартирных домах, где нет возможности предоставления такой услуги.

В соответствии с [подпунктом "б" пункта 35 Правил N 354](#) теплоснабжающая организация

вправе разрешить потребителям использовать теплоноситель из системы отопления в качестве дополнительной услуги, не признаваемой коммунальной услугой. Соответствующие отношения оформляются между исполнителем и потребителями в порядке, предложенном исполнителем, позволяющим подтвердить, что потребитель согласен на предоставление ему дополнительной услуги на условиях, предложенных исполнителем. К таким отношениям по договору поставки тепловой энергии и (или) теплоносителя ([статья 15](#) Закона N 190-ФЗ) применяются положения [Закона](#) Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей". Поскольку такие отношения не исключаются положениями [подпункта "б" пункта 35](#) Правил N 354, то признается, что применение таких отношений предусмотрено жилищным законодательством.

К расчетам с потребителями за разбор теплоносителя из системы отопления многоквартирного дома не могут применяться предельные индексы изменения платы за коммунальные услуги, которые применяются только в соответствии с положениями [статьи 157.1](#) ЖК РФ при расчетах за коммунальные услуги. Определение при этом тарифов на теплоноситель для соответствующих потребителей в размере, равном тарифу на горячую воду, устанавливаемому для населения в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), находится в компетенции органа регулирования таких тарифов.

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