

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 5 августа 2026 г. N 48327-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.

Согласно [пункту 10 части 1 статьи 4](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилищное законодательство регулирует отношения по поводу предоставления коммунальных услуг. Соответственно, в случае поставки в многоквартирные дома через присоединенную сеть тепловой энергии и горячей воды в целях оказания коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах, эти отношения подпадают под действие норм жилищного законодательства.

В соответствии со [статьей 157](#) ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 утверждены [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила N 354), постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124 утверждены [Правила](#), обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее - Правила N 124).

[Частью 1 статьи 157](#) ЖК РФ установлено, 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 [пункту 2](#) Правил N 354 коллективный (общедомовый) прибор учета (далее - ОДПУ) - это средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

В соответствии с [пунктом 44](#) Правил N 354 и [формулой 24](#) приложения N 2 к Правилам N 354 объем потребленной в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме горячей воды, определяемый исходя из показаний ОДПУ горячей воды, измеряется в кубических метрах. Такой же порядок определения объемов горячей воды следует и из положений [пунктов 21 и 21\(1\)](#) Правил N 124.

Особенностей по определению объемов горячей воды исходя из показаний ОДПУ горячей воды в зависимости от конструктивных особенностей многоквартирных домов, в том числе от условий подачи горячей воды в многоквартирный дом по централизованным сетям горячего водоснабжения при открытой или закрытой системе горячего водоснабжения жилищное законодательство не содержит. При этом такие особенности могут определяться отраслевым законодательством, которое в силу прямого указания [части 1 статьи 4](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ и [части 8 статьи 5](#) ЖК РФ применяется в жилищных отношениях постольку, поскольку оно не противоречит [ЖК РФ](#).

В силу [части 3 статьи 1](#) Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ (далее - Закон N 190-ФЗ) к отношениям, связанным с производством, передачей, потреблением горячей воды при осуществлении горячего водоснабжения с использованием открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения), применяются положения [Закона N 190-ФЗ](#).

[Частью 7 статьи 19](#) Закона N 190-ФЗ установлено, что коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется в соответствии с правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, которые утверждаются Правительством Российской Федерации с учетом требований технических регламентов.

В соответствии с [Законом N 190-ФЗ](#) постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1034 утверждены [Правила](#) коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя (далее - Правила N 1034).

Параметры, подлежащие определению в открытых системах теплопотребления на узле учета тепловой энергии и теплоносителя, определены [пунктами 97 и 100](#) Правил N 1034.

При этом [пункт 97](#) Правил N 1034 определяет параметры, подлежащие определению как в открытой, так и в закрытой системах теплоснабжения, а [пункт 100](#) определяет параметры, которые подлежат определению только в открытых системах дополнительно к параметрам, перечисленным в [пункте 97](#) Правил N 1034. Употребление слова "дополнительно" в [пункте 100](#) Правил N 1034 не означает необязательность определения перечисленных в данной норме параметров, а, наоборот, указывает на обязательность определения этих параметров дополнительно к параметрам, перечисленным в [пункте 97](#) Правил 1034, которые также обязательны к определению в открытой системе теплоснабжения.

Следовательно, в открытых системах теплопотребления на узле учета тепловой энергии и теплоносителя с помощью прибора (приборов) определяются:

- 1) масса (объем) теплоносителя, полученного по подающему трубопроводу и возвращенного по обратному трубопроводу ([пункт 97](#) Правил 1034);
- 2) масса (объем) теплоносителя, полученного по подающему трубопроводу и возвращенного по обратному трубопроводу за каждый час ([пункт 97](#) Правил 1034);
- 3) среднечасовая и среднесуточная температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводах узла учета ([пункт 97](#) Правил 1034);
- 4) масса (объем) теплоносителя, израсходованного на водоразбор в системах горячего водоснабжения ([пункт 100](#) Правил 1034);
- 5) среднечасовое давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводах узла учета ([пункт 100](#) Правил 1034).

В соответствии с [Методикой](#) осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденной приказом Минстроя России от 17 марта 2014 г. N 99/пр (далее - Методика N 99/пр) измеренный объем теплоносителя расчетным путем преобразуется в массу ([пункт 22](#) Методики N 99/пр) в целях определения количества потребленной тепловой энергии ([пункт 39](#) Методики N 99/пр).

Таким образом, приборы учета рассчитывают массу на основании измеренного объема теплоносителя в целях определения количества тепловой энергии, а не в целях расчетов между сторонами.

Соотношение величин массы и объема теплоносителя содержится в [пункте 22](#) Методики N 99/пр, исходя из которого $M = V * \rho$, где V - объем потребленного теплоносителя, ρ - его плотность для средней температуры воды, M - масса.

Таким образом, для расчета объема необходимо найти частное массы и плотности воды.

При этом [пункт 100](#) Правил 1034 прямо устанавливает, что при открытой системе теплоснабжения масса (объем) теплоносителя, израсходованного на водоразбор в системах горячего водоснабжения

определяется дополнительно, то есть измеряется отдельно от измерений, проведенных на подающем и обратном трубопроводах.

Из вышесказанного следует, что определение объема горячей воды, потребленной в многоквартирном доме, оснащенном открытой системой теплоснабжения (горячего водоснабжения), путем разности между определенными ОДПУ теплоэнергии объемом теплоносителя, поданным в многоквартирный дом, и объемом теплоносителя, возвращенного из МКД в обратный трубопровод, действующим законодательством не предусмотрено.

Объем потребленной горячей воды определяется ОДПУ, измеряющим объем горячей воды (теплоносителя), поданной исключительно в систему горячего водоснабжения. Такой порядок определения объемов горячей воды, потребляемой в многоквартирном доме из открытой системы теплоснабжения (горячего водоснабжения) как в качестве коммунальной услуги горячего водоснабжения, так и в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, соответствует положениям [Правил](#) N 354 и [Правил](#) N 124.

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