

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 30 июля 2026 г. N 17941-ОГ/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министра России рассмотрел обращения и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно [пункту 2](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) (далее - ИТП), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

В соответствии с положениями [части 1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

[Пунктом 5 части 1.1 статьи 161](#) ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с [Правилами](#) N 354.

В случае производства коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с применением ИТП исполнителем соответствующих коммунальных услуг может быть лицо, эксплуатирующее ИТП.

Учитывая, что ИТП входит в состав общего имущества МКД, исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению в указанном случае является лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД. Указанное лицо приобретает у соответствующих ресурсоснабжающих организаций (далее - РСО) коммунальные ресурсы, используемые при самостоятельном производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с учетом [пункта 12](#) Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 (далее - Правила N 124).

Таким образом, в случае самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (ИТП), соответствующий коммунальный ресурс производится на указанном оборудовании, а не поставляется в МКД напрямую РСО.

В силу [пункта 98](#) Правил N 354 при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в МКД коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в [приложении N 1](#) к Правилам N 354.

Отмечается, что обязанность по уменьшению размера платы при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возлагается на исполнителя соответствующей коммунальной услуги.

При производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием ИТП, входящего в состав общего имущества в МКД, исполнителем такой услуги является лицо, осуществляющее управление МКД.

Следовательно, именно указанное лицо обязано произвести уменьшение размера платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения при предоставлении такой коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Отношения между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО регулируются [Правилами](#) N 124.

Согласно [части 12 статьи 161](#) ЖК РФ лица, осуществляющие управление МКД, 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 МКД, с РСО.

Договор ресурсоснабжения между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО заключается в соответствии с [Правилами](#) N 124.

В соответствии с [пунктом 18](#) Правил N 124 в договоре ресурсоснабжения предусматриваются в числе прочего условие о разграничении ответственности сторон за несоблюдение показателей качества коммунального ресурса и порядок взаимодействия сторон при поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги, обязанность исполнителя принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и взаимодействовать с РСО при рассмотрении указанных сообщений в порядке, установленном [Правилами](#) N 354.

Таким образом, при предоставлении потребителям в МКД коммунальной услуги по горячему водоснабжению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при производстве такой услуги с использованием ИТП, входящего в состав общего имущества в МКД, лицо, осуществляющее управление МКД, являющееся исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению, обязано произвести уменьшение размера платы за коммунальную услугу в порядке, установленном [Правилами](#) N 354.

При этом порядок изменения стоимости коммунальных ресурсов, приобретенных указанным лицом у РСО в целях предоставления коммунальной услуги горячего водоснабжения, определяется договорами ресурсоснабжения.

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
