

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 30 июля 2026 г. N 17949-ОГ/00

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

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 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.

Вместе с тем разъясняется следующее.

Положениями [пункта 1 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что оборудование, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме (далее - МКД), является общим имуществом собственников помещений в МКД и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

В соответствии с [подпунктом "а" пункта 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), в состав общего имущества включается, в том числе, котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование.

[Частью 2 статьи 36](#) ЖК РФ определено, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных [ЖК](#) РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом МКД.

Положения [ЖК](#) РФ и положения [Правил](#) N 491 не предусматривают возможности определения общего имущества нескольких МКД.

В том числе недопустимо относить крышную газовую котельную, находящуюся в пределах одного МКД и отвечающую признакам общего имущества такого МКД, к общему имуществу нескольких МКД.

В силу [части 1 статьи 161](#) 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.

В соответствии с [частью 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.

Таким образом, надлежащую эксплуатацию крышной котельной, входящей в состав общего имущества в МКД, обеспечивает лицо, осуществляющее управление МКД.

Для случая, если крышная газовая котельная, входящая в состав общего имущества одного МКД, предназначена для производства тепловой энергии и (или) горячей воды в целях предоставления

коммунальных услуг отопления и (или) горячего водоснабжения не только указанного МКД, но и других МКД, разъясняется следующее.

Пункт 11 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" устанавливает, что теплоснабжающая организация - это организация, осуществляющая продажу потребителям и (или) теплоснабжающим организациям произведенных или приобретенных тепловой энергии (мощности), теплоносителя и владеющая на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии и (или) тепловыми сетями в системе теплоснабжения, посредством которой осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии (данное положение применяется к регулированию сходных отношений с участием индивидуальных предпринимателей).

Согласно абзацу 2 пункта 2 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), указанные правила применяются к отношениям, вытекающим из договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

В соответствии с пунктом 1 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

В силу пункта 1 статьи 426 ГК РФ договор энергоснабжения признается публичным договором.

Согласно пункту 2 Правил N 124 и 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), ресурсоснабжающая организация (далее - РСО) - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

В соответствии с частью 2 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

На основании пункта 38 Правил N 354 размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Таким образом, РСО осуществляет продажу коммунальных ресурсов по договорам энергоснабжения. Поставка таких коммунальных ресурсов должна осуществляться потребителям по сетям, находящимся во владении РСО. При этом деятельность РСО является регулируемой, размер платы за коммунальные ресурсы определяется по тарифам, установленным уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Учитывая изложенное, лицо, осуществляющее управление МКД, в состав общего имущества которого входит крышная газовая котельная, не может признаваться РСО. В этой связи собственники помещений в МКД, в котором котельная отсутствует, не могут заключать с лицом, осуществляющим управление МКД, в состав общего имущества которого входит котельная, предусмотренные статьей 157.2 ЖК РФ договоры предоставления коммунальных услуг отопления и (или) горячего водоснабжения.

Можно отметить следующие особенности поставки тепловой энергии в МКД, не подключенные к централизованным теплосетям, не имеющие в составе общего имущества источников тепловой энергии и получающие тепловую энергию от крышной газовой котельной, входящей в состав общего имущества другого МКД:

- теплоснабжение не является централизованным, у лица, осуществляющего управление МКД, в состав общего имущества которого входит крышная газовая котельная, статус РСО отсутствует;

- тариф на тепловую энергию, произведенную с помощью крышной газовой котельной, входящей в состав общего имущества в МКД, не утверждается уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации, а рассчитывается исходя из стоимости ресурсов, использованных при приготовлении тепловой энергии в соответствии с положениями [пункта 54](#) Правил N 354;

- учитывая, что согласно положениям [пункта 54](#) Правил N 354 в расчете стоимости произведенной тепловой энергии не учитываются расходы на содержание котельной, компенсация части таких расходов должна оплачиваться собственниками помещений в МКД, получающим тепловую энергию от котельной, входящей в состав общего имущества другого МКД, дополнительно, сверх стоимости потребленной тепловой энергии;

- в связи с отсутствием у лица, осуществляющего управление МКД, в состав общего имущества которого входит котельная, статуса РСО и невозможностью заключения договоров предоставления коммунальной услуги между указанным лицом и собственниками помещений в МКД, получающим тепловую энергию от котельной, входящей в состав общего имущества другого МКД, поставленная тепловая энергия и часть расходов на содержание котельной должны оплачиваться лицом, осуществляющим управление тем МКД, в котором котельная отсутствует, лицу, осуществляющему управление МКД, в состав общего имущества которого входит котельная, по соответствующему договору (соглашению). При этом стоимость тепловой энергии подлежит распределению между потребителями тепловой энергии в МКД, в котором котельная отсутствует, пропорционально объему потребления тепловой энергии, рассчитанному в соответствии с положениями [Правил](#) N 354. Часть расходов на содержание котельной распределяется между собственниками помещений в МКД, в котором котельная отсутствует, пропорционально площади помещений в указанном МКД, принадлежащих таким собственникам, в составе платы за содержание жилого помещения.

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