

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 31 июля 2026 г. N 47344-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.

В соответствии с [пунктом 29](#) Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 (далее - Правила), нормативы потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее - на СОИ) в многоквартирном доме, по каждому виду коммунальных ресурсов включают нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, электрической энергии во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома), а также объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Во исполнение указанных положений [Правил постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2022 г. N 1598 были уточнены [формулы 8 и 26](#) приложения N 1 к Правилам, которые предусматривают расчет объемов холодной воды и горячей воды, потребляемых на СОИ в многоквартирном доме, с учетом нормативных технологических потерь. Объем воды, составляющий технологические потери воды в многоквартирном доме, определяется в доле от общего объема холодной воды, потребляемой в многоквартирном доме потребителями в жилых и нежилых помещениях и на СОИ. По указанным основаниям в [формулы 8 и 26](#) приложения N 1 к Правилам включены также показатель этажности многоквартирного дома, который связан непосредственно с протяженностью внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения в многоквартирном доме (в которых возникают технологические потери воды), и показатель количества проживающих жителей в многоквартирных домах, который влияет на общее количество воды, потребляемой в многоквартирном доме.

Целью внесения изменений в [Правила постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2022 г. N 1598 было не только привести расчетные формулы [Правил](#) в соответствие со всеми положениями [Правил](#), но и исключить применяющуюся ранее практику применения заниженных нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ, что приводило к большим доначислениям соответствующей платы потребителям при оборудовании многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета воды (далее - ОДПУ), и понуждало лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами выводить из строя установленные ресурсоснабжающими организациями ОДПУ воды. То есть заниженные нормативы потребления воды на СОИ не стимулировали потребителей, а также лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, к установке ОДПУ и обеспечению их работоспособности.

Внесение в 2022 году указанных изменений в [Правила](#) в части уточнения порядка определения нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ, соответствует положениям Федерального [закона](#) от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 261-ФЗ), в соответствии с [частью 2 статьи 13](#) которого расчеты за энергетические ресурсы могут осуществляться без учета данных, полученных при помощи установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов, с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом указанные расчетные способы должны определять количество энергетических ресурсов таким образом, чтобы стимулировать покупателей энергетических ресурсов к осуществлению расчетов на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Относительно введения в действие новых нормативов потребления холодной и горячей воды, потребляемых на СОИ, в многоквартирных домах, значительно превышающих действующие такие нормативы потребления, Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства рекомендует проинформировать граждан об установленной [Законом](#) N 261-ФЗ обязанности собственников помещений в многоквартирных домах, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и ресурсоснабжающих организаций по оборудованию многоквартирных домов ОДПУ воды, а также о предусмотренном [частью 9.2 статьи 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) праве собственников помещений в многоквартирном доме принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ в многоквартирном доме, исходя из показаний ОДПУ. В таких случаях применение нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ в многоквартирном доме, исключается. Если собственники помещений не принимают решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ в многоквартирном доме, исходя из показаний ОДПУ, то жилищное законодательство предусматривает обязательность перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ в многоквартирном доме, до объемов, определяемых исходя из показаний ОДПУ. Интересы граждан таким перерасчетом не нарушаются.

Относительно применения предельных индексов отмечается, что такими индексами в соответствии со [статьей 157.1](#) ЖК РФ ограничивается повышение размера вносимой гражданами только платы за коммунальные услуги. Поскольку в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных и иных потребительских кооперативов, размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ, включается в структуру платы за содержание жилого помещения, что предусмотрено [пунктом 2 части 1](#) и [пунктом 1 части 2 статьи 154](#) ЖК РФ, то к случаям изменения размера платы за содержание жилого помещения предельные индексы, определяемые в соответствии с положениями [статьи 157.1](#) ЖК РФ, не применяются.

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