



<Письмо> Минстроя России от 22.06.2026 N 37621-ДН/04 <О
содержании общего имущества в многоквартирном доме>

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 22 июня 2026 г. N 37621-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.

Расход воды на промывку систем водоснабжения и теплоснабжения в многоквартирном доме не включает технологические потери воды во внутридомовых инженерных системах (к которым относятся, например, потери через уплотнения сетевой арматуры, при ремонте трубопроводов, арматуры), а представляет собой конкретный объем воды, необходимый для обеспечения надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем, что подтверждается следующими нормами жилищного законодательства.

В соответствии с [пунктом 5 части 1.1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и [подпунктом "д" пункта 10](#) Правил N 491 надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, и должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](#) N 354.

В соответствии с [пунктом 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Такой порядок содержится в Минимальном [перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень).

[Пунктами 18 и 19](#) Минимального перечня предусмотрено проведение следующих работ:

- общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: очистка и промывка водонапорных баков; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ([пункт 18](#));

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ([пункт 19](#)).

В соответствии с [частями 2.1 - 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или обслуживающее внутридомовые инженерные системы при непосредственном способе управления многоквартирным домом, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных [Правил](#) N 491, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям [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).

На основании [пункта 13](#) Правил N 354 условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Согласно [части 6.2 статьи 155](#), [части 1 статьи 157](#) ЖК РФ управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры ресурсоснабжения, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. 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. 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 соответствии с [пунктом 29](#) Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306, нормативы потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества 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.

Существенные условия в договорах ресурсоснабжения (теплоснабжения), утвержденные [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 8 августа 2012 г. N 808 "Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (вместе с "[Правилами](#) организации теплоснабжения в Российской Федерации"), в [постановлении](#) Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с [Правилами](#), обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями), не предусматривают теплосодержание сетевой воды на заполнение внутримногоквартирной системы отопления и оплату тепловой энергии в теплоносителе.

Поскольку промывка систем отопления входит в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении данной работы, включен в норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Следовательно, если дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета, коммунальные ресурсы, потребляемые при промывке систем отопления, отдельно собственниками помещений в многоквартирном доме не оплачиваются. Плата за них входит в состав платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, размер которой зависит от установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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