

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 14 августа 2026 г. N 50344-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 силу [части 1.1 статьи 157](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации. Указанные правила должны предусматривать в том числе порядок определения размера платы за тепловую энергию (мощность) в многоквартирных домах, которые оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и в которых не все помещения оснащены индивидуальными и (или) общими (для коммунальных квартир) приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний индивидуальных и (или) общих (для коммунальных квартир) приборов учета тепловой энергии.

Во исполнение приведенного положения постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 N 354 г. утверждены [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила N 354).

В соответствии с [абзацем третьим пункта 7](#) Правил N 354 поставка холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. Определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с [Правилами](#) N 354.

[Пункт 42\(1\)](#) Правил N 354 определяет порядок расчета размера платы за коммунальную услугу отопления, предоставленную в жилом помещении в многоквартирном доме.

[Пунктом 43](#) Правил N 354 установлено, что плата за потребленную тепловую энергию в нежилом помещении многоквартирного дома определяется в соответствии с [пунктом 42\(1\)](#) Правил N 354.

Таким образом, порядок расчета объема потребленной тепловой энергии осуществляется в одинаковом порядке для жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно [определению](#) Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2019 г. N 308-ЭС18-25891 по делу N А53-39337/2017; [определению](#) Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2019 г. N 309-ЭС18-21578 по делу N А60-61074/2017 презюмируется, что все помещения многоквартирного жилого дома, оборудованного централизованным отоплением, являются отапливаемыми.

Указанная презумпция может быть опровергнута:

1) отсутствием фактического потребления тепловой энергии, обусловленным, в частности, согласованным в установленном законом порядке демонтажем системы отопления помещения с переходом на иной вид теплоснабжения и надлежащей изоляцией проходящих через помещение элементов внутридомовой системы;

2) изначальным отсутствием в помещении элементов системы отопления согласно технической документации на многоквартирный дом (неотапливаемое помещение).

Формулы расчета размера платы за отопление, утвержденные [приложением N 2](#) к Правилам N 354, предусматривают определение объема потребленной в i -том помещении в многоквартирном доме исходя из суммы объема тепловой энергии, потребленной непосредственно в i -том помещении (V_i), и доли объема тепловой энергии, потребленной в целях отопления мест общего пользования, которая определяется пропорционально доле площади i -того помещения в общей площади помещений в многоквартирном доме.

[Пунктами 2\(5\), 2\(6\), 3\(1-1\), 3\(2-1\), 3\(6\), 3\(7\)](#) приложения N 2 к Правилам N 354 предусмотрено, что V_i равен нулю в случае, если технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие в i -м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство i -го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, V_i является лишь одной из величин, применяемой в формулах расчета размера платы за отопление, в связи с чем приравнивание этой величины нулю не означает, что собственник i -того помещения полностью освобождается от обязанности оплаты теплоэнергии.

Многоквартирный дом является единым теплотехническим объектом. При поступлении в многоквартирный дом по централизованным тепловым сетям тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги отопления стоимость всего объема поступившей тепловой энергии в соответствии с положениями [Правил](#) N 354 подлежит распределению среди собственников помещений в таком доме.

В отношении потребления тепловой энергии в отдельных помещениях в многоквартирном доме и обязанности собственников таких помещений вносить плату за отопление Конституционный суд Российской Федерации в [постановлении](#) от 27 апреля 2021 г. N 16-П установил следующее.

Принимая во внимание обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание общего имущества в таком доме ([статья 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [часть 3 статьи 30](#) и [часть 1 статьи 39](#) ЖК РФ), в основу регулирования отношений по предоставлению собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги по отоплению должен быть положен принцип возложения на потребителей данной услуги обязанности по внесению платы за тепловую энергию, фактически потребляемую для обогрева как обособленных жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, так и расположенных в нем помещений общего пользования ([Постановление](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2018 г. N 46-П).

Такой подход, обуславливающий, по общему правилу, недопустимость отказа собственников и пользователей отдельных помещений в многоквартирном доме от коммунальной услуги по отоплению, а равно и полное исключение расходов на оплату используемой для обогрева дома тепловой энергии, основан на презумпции фактического потребления тепловой энергии, поступающей в многоквартирный дом по централизованным сетям теплоснабжения, для обогрева каждого из расположенных в нем помещений (включая помещения общего пользования) и тем самым дома в целом.

Данная презумпция может быть опровергнута лишь полным отсутствием фактического потребления тепловой энергии, поступающей в многоквартирный дом по централизованным сетям теплоснабжения, для обогрева того или иного помещения, что, в свою очередь, может быть обусловлено,

в частности, особенностями схемы теплоснабжения конкретного МКД, предполагающей изначальное отсутствие в помещении элементов внутридомовой системы отопления (отопительных приборов, трубопроводов, стояков отопления и т.п.), либо проведением согласованного в установленном порядке демонтажа системы отопления определенного помещения с переходом на иной вид теплоснабжения и надлежащей изоляцией проходящих через это помещение элементов внутридомовой системы (аналогичная правовая позиция высказана и в [пункте 37](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г.).

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