

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 29 августа 2025 г. N 24122-ОГ/00**

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

1. Порядок оплаты гражданами расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета коммунального ресурса (далее - ОДПУ), исходя из объемов, потребленных в жилом помещении, и объемов, потребленных на общедомовые нужды (далее - ОДН), применяется с 9 июня 2011 года - с даты вступления в силу [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 N 354).

Под платой за коммунальную услугу, предоставленную на ОДН, [Правила](#) N 354 признавали с 2011 года и признают до настоящего времени плату за коммунальные ресурсы, рассчитываемую исходя из объема потребленного в многоквартирном доме коммунального ресурса, определяемого разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом, потребленным во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Такая разница распределяется между всеми потребителями в многоквартирном доме пропорционально площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, термин "коммунальная услуга, предоставленная на ОДН" изначально определялся как распределяемая между всеми потребителями разница между объемом коммунального ресурса, потребленного в многоквартирном доме в целом, и суммарным объемом коммунального ресурса, потребленного в помещениях такого многоквартирного дома.

Указанная разница включает в себя не только объемы коммунального ресурса, непосредственно потребленного при обслуживании оборудования и помещений, входящих в состав общего имущества, но и объемы коммунального ресурса, не учтенные индивидуальными приборами учета (в том числе, небалансы в связи со снятием показаний индивидуальных приборов учета в разные даты расчетного месяца, не предоставлением показаний индивидуальных приборов учета) или нормативами потребления коммунальной услуги.

Таким образом, применяемое в [Правилах](#) N 354 понятие платы "за коммунальную услугу, потребленную на ОДН" принято Правительством Российской Федерации исключительно в целях идентификации платы за коммунальный ресурс, потребленный в многоквартирном доме и измеренный ОДПУ, которая подлежит внесению ресурсоснабжающей организации за поставленный в многоквартирный дом коммунальный ресурс в объеме, превышающем объемы коммунального ресурса, начисляемые к оплате потребителям в жилых и нежилых помещениях такого дома.

С 1 января 2017 года Федеральным [законом](#) от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ внесены изменения в Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации, в соответствии со [статьей 154](#) которого ранее начисляемая плата за коммунальную услугу на ОДН включена в структуру платы за содержание жилого помещения как плата за КР СОИ для потребителей в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, товариществ собственников жилья или кооперативов.

С 10 августа 2017 года Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 г. N 258-ФЗ законодатель уточнил понятие такой платы, как плата за КР СОИ.

Соответствующие изменения внесены в [Правила](#) N 354, которыми установлено, что плата за коммунальную услугу, потребляемую на ОДН, начисляется в случае если в многоквартирном доме выбрано непосредственное управление, либо способ управления не выбран или не реализован.

При этом размер платы за КР СОИ, входящая в соответствии со [статьей 154](#) ЖК РФ в состав платы за содержание жилого помещения, рассчитывается в порядке, установленном [Правилами](#) N 354 для расчета размера платы за коммунальную услугу на ОДН.

Порядок внесения потребителями платы за коммунальные услуги на ОДН и платы за коммунальные ресурсы на СОИ претерпевал неоднократные изменения.

С 1 июня 2013 года Правительство Российской Федерации ограничило для потребителей размер платы за коммунальную услугу на ОДН нормативом потребления коммунальной услуги на ОДН в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, товариществ собственников жилья и кооперативов, возлагая на соответствующие организации обязанности по оплате ресурсоснабжающим организациям сверхнормативного объема коммунальной услуги на ОДН.

Однако такая практика привела к накоплению задолженности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, перед ресурсоснабжающими организациями, к массовым признаниям их финансовой несостоятельности, к случаям прекращения такой деятельности, а также к ухудшению финансового состояния ресурсоснабжающих организаций.

Указанное ограничение было отменено с 1 июля 2020 года [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 29 июня 2020 г. N 950.

С 1 января 2017 года плата за КР СОИ в многоквартирном доме, оборудованном ОДПУ, определяется в соответствии с [частью 9.2 статьи 156](#) ЖК РФ, которая предусматривает оплату каждого вида коммунального ресурса исходя из объемов коммунального ресурса, измеренных ОДПУ, с учетом порядка внесения такой платы, определяемой на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

По общему правилу оплата КР СОИ производится ежемесячно исходя из нормативов потребления КР СОИ с проведением перерасчета размера такой платы в году, следующем за расчетным. Оплата КР СОИ может производиться ежемесячно исходя из фактического объема потребления КР СОИ, определенного по показаниям ОДПУ, без проведения перерасчета, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения перерасчета размера платы за КР СОИ Правительство Российской Федерации установило путем внесения изменений в [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. N 92, вступившим в силу 1 сентября 2022 года.

В настоящий период в соответствии с [пунктами 29\(2\) и 29\(3\)](#) Правил N 491 для определения размера платы за коммунальные ресурсы на СОИ исходя из показаний ОДПУ подлежат использованию расчетные формулы для определения размера платы за коммунальные услуги на ОДН, приведенные в [Правилах](#) N 354.

Таким образом, при любом порядке внесения потребителями платы за КР СОИ потребители обязаны в соответствии с [частью 9.2 статьи 156](#) ЖК РФ оплатить расходы на КР СОИ исходя из показаний ОДПУ.

Размер соответствующих обязательств для каждого помещения рассчитывается путем распределения общей стоимости КР СОИ, рассчитанной исходя из объема коммунального ресурса, определенного разницей между объемом, измеренным ОДПУ, и объемом коммунального ресурса, потребленным в помещениях и начисленным к оплате потребителям, пропорционально площади соответствующего помещения.

2. Определение сверхнормативного объема коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме на СОИ, может объясняться разными причинами, например, несоответствием объема коммунального ресурса, фактически потребляемого в помещении, не оборудованном ИПУ, объему, начисляемому для определения размера платы за коммунальную услугу в таком помещении, низкой величиной нормативов потребления коммунальных ресурсов на СОИ, утвержденных органом

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ошибками в расчете объемов коммунальных ресурсов с использованием приборов учета, не относимых [Правилами](#) N 354 к ОДПУ (например, в отдельных случаях применяются приборы учета горячей воды, измеряющие объемы поданного в многоквартирный дом теплоносителя, используемого не только в целях горячего водоснабжения, но и на отопление или на циркуляцию воды по полотенцесушителям), а также причинами, связанными в том числе с определением размера платы за коммунальную услугу в помещении, оборудованном ИПУ, например:

- снятие показаний ИПУ потребителями в одном многоквартирном доме в разные дни расчетного периода;

- при непередаче показаний ИПУ за расчетный период таким потребителям начисляется среднемесячный объем коммунального ресурса с последующим перерасчетом до показаний ИПУ в месяце, когда исполнителю стали известны показания ИПУ в таком помещении ([пункты 59, 61](#) Правил N 354);

- при передаче потребителем исполнителю недостоверных данных о показаниях ИПУ с последующим перерасчетом до показаний ИПУ в месяце проверки исполнителем показаний ИПУ ([пункт 61](#) Правил N 354);

- вмешательство потребителя в работу ИПУ в целях умышленного занижения объема потребления коммунальной услуги, в том числе в период недопуска потребителем исполнителя для проверки технического состояния ИПУ ([пункт 81](#) Правил N 354).

В указанных случаях занижение объемов коммунальных услуг, начисленных потребителям в одном расчетном периоде, учитывается завышением таких объемов в следующих расчетных периодах, что соответственно приводит к изменению объемов коммунальных ресурсов, потребленных на СОИ, в соответствующих расчетных периодах.

При этом ни одна из указанных причин не приводит к случаю оплаты потребителями в многоквартирном доме долгов за жилищно-коммунальные услуги за соседей, поскольку начисляемая потребителям плата за коммунальные ресурсы в соответствии с установленными жилищным законодательством правилами ее начисления не зависит от порядка оплаты потребителями выставленных им платежных документов.

Единственным вариантом обеспечения достоверного учета объемов коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме на СОИ в каждом расчетном периоде, является установка в многоквартирном доме автоматизированной системы учета коммунального ресурса с подключением к такой системе каждого помещения в многоквартирном доме, позволяющей производить одномоментное снятие всех показаний ИПУ и показаний ОДПУ, а также устанавливать факты нарушения потребителями правил учета коммунального ресурса.

Решение об установке таких автоматизированных систем учета коммунального ресурса с обязательной установкой ИПУ в каждом помещении в многоквартирном доме вправе принять собственники на общем собрании собственников.

3. Перерасчет размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в многоквартирном доме на СОИ, за прошедший календарный год, в котором такая плата начислялась в многоквартирном доме, оборудованном коллективным ОДПУ, ежемесячно исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ, проводится в порядке, установленном в [подпункте "а" пункта 29\(3\)](#) Правил N 491.

[Первым абзацем пункта 29\(3\)](#) Правил N 491 предусмотрено, что перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ, осуществляется по формуле, предусмотренной [пунктом 2](#) приложения к Правилам N 491, в соответствии с которой величина перерасчета определяется разницей между:

- совокупным за период перерасчета размером расходов на оплату коммунального ресурса, потребленного на СОИ, определенным исходя из показаний ОДПУ (далее - совокупный размер платы, определенный исходя из показаний ОДПУ);

- и совокупным за период перерасчета размером расходов на оплату коммунального ресурса, потребляемого на СОИ, в отношении i-го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, определенным в прошедшем году исходя из норматива потребления коммунального ресурса в соответствии с [пунктом 29\(2\)](#) Правил N 491 (далее - совокупный размер платы, начисленный за прошедший год).

4. [Часть 4 статьи 1](#) Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 59-ФЗ), рассматриваемая с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [Определении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 1361-О, не позволяет распространять положения указанного Федерального [закона](#) на гражданско-правовые отношения, возникающие между гражданами и юридическими лицами, в том числе созданными публично-правовыми образованиями.

Взаимоотношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей многоквартирным домом организацией также носят гражданско-правовой характер, следовательно, к ним неприменим Федеральный [закон](#) N 59-ФЗ.

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.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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