



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул. д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

18.05.2026 № 11513-0x/00

На № _____ от _____

Аракеляну В.С.
(просим информировать всех
заявителей коллективного
обращения)

ул. Ново-Вокзальная, д. 265,
кв.34, г. Самара,
Самарская обл., 443125

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, поступившее письмом Первого заместителя Председателя Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству В.А.Кошелева от 12.03.2026 № КВА-4/225 (вх. Минстроя России от 31.03.2025 № 8080-ОГ), и в рамках своей компетенции сообщает.

1. По вопросам, касающимся роста платы за коммунальные услуги, отмечается следующее.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Таким образом, вопросы, касающиеся государственного регулирования цен (тарифов), находятся в компетенции ФАС России.

2. С 1 января 2017 года Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии со статьей 154 которого ранее начисляемая плата за коммунальную услугу на общедомовые нужды (далее - ОДН) включена в структуру платы

за содержание жилого помещения как плата за коммунальные ресурсы, использованные в целях содержания общего имущества в МКД (далее – на СОИ), для потребителей в МКД, находящихся в управлении управляющих организаций, товариществ собственников жилья или кооперативов.

С 10 августа 2017 года Федеральным законом от 29.07.2017 № 258-ФЗ законодатель уточнил понятие такой платы, как плата за коммунальные ресурсы на СОИ. Соответствующие изменения внесены в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354), которыми установлено, что плата за коммунальную услугу, потребляемую на ОДН, начисляется в случае если в МКД выбрано непосредственное управление, либо способ управления не выбран или не реализован.

Следует учитывать, что в силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов за коммунальные ресурсы на СОИ, который определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ.

При этом размер платы за коммунальные ресурсы на СОИ, входящей в соответствии со статьей 154 ЖК РФ в состав платы за содержание жилого помещения, рассчитывается в порядке, установленном Правилами № 354 для расчета размера платы за коммунальную услугу на ОДН.

Так, в соответствии с положениями частей 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ собственники помещений в МКД несут обязательства по оплате объемов коммунальных ресурсов на СОИ в зависимости от оборудования МКД соответствующим ОДПУ:

- при наличии в МКД ОДПУ - исходя из показаний ОДПУ, в том числе путем перерасчета платы, внесенной без учета объемов, измеренных ОДПУ (часть 9.2),
- при отсутствии в МКД ОДПУ - исходя из норматива потребления коммунального ресурса, потребляемого на СОИ (часть 9.3).

В соответствии с частью 15 статьи 161 ЖК РФ ресурсоснабжающая организация отвечает за поставку коммунального ресурса в МКД до границы общего имущества в МКД. Именно в этой точке измеряется объем поставленного ресурсоснабжающей организацией в МКД коммунального ресурса, который подлежит оплате всеми потребителями в МКД.

В соответствии с положениями части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД участвует в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Положениями пунктов 29(2) и 29(3) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2008 г. № 491 (далее – Правила № 491), а также применяемыми в соответствии с указанными пунктами расчетными формулами, приведенными

в приложении № 2 к Правилам № 354, установлен порядок распределения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые в МКД на СОИ, пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения, что соответствует доле собственника в праве общей собственности в общем имуществе в МКД, определяемой пропорционально площади помещения, принадлежащего собственнику (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

Из приведенных правовых норм следует, что предусмотренный Правилами № 491 (с учетом внесенных в них изменений постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. № 92) порядок определения обязательств собственников и нанимателей помещений в МКД, оборудованном ОДПУ, по оплате коммунальных ресурсов, потребляемых в МКД на СОИ, исходя из объема коммунального ресурса, измеряемого ОДПУ, с его распределением пропорционально доле собственника в общем имуществе в МКД, соответствует положениям вышеназванных норм жилищного законодательства, Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона № 261-ФЗ.

По указанным выше основаниям ограничение обязательств собственников по несению расходов на содержание общего имущества в МКД какой-либо кратной величиной, применяемой к нормативам потребления коммунальных ресурсов на СОИ, не только не соответствует жилищному и гражданскому законодательству, но и не свидетельствует о справедливом распределении соответствующих расходов между потребителями.

Вопросы снижения рисков недобросовестного поведения потребителей в МКД в отношении соблюдения требований к учету коммунального ресурса решаются путем включения в договор с исполнителем коммунальной услуги поручений по периодичности проведения проверок индивидуальных приборов учета у потребителей. Указанные отношения могут регулироваться в рамках прав и обязанностей исполнителя и потребителей, предусмотренных пунктами 31 – 34 Правил № 354.

Кроме того, собственники помещений в МКД могут использовать право на проведение контроля за достоверностью проведения лицом, осуществляющим управление МКД, расчетов ежемесячных объемов коммунальных ресурсов, потребляемых в МКД на СОИ, которые в последующем учитываются для целей проведения перерасчетов платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на СОИ, путем получения информации об объемах ежемесячно определяемых коммунальных ресурсов, измеренных по ОДПУ, потребленных во всех помещениях в МКД и на СОИ.

Такая информация должна предоставляться потребителям управляющей организацией в платежных документах в соответствии с подпунктом «е» пункта 69 Правил № 354, а также – по обращению потребителей в управляющую организацию, что предусмотрено положениями пункта 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416. Соответствующий контроль может осуществляться как заинтересованными собственниками, так и председателем Совета МКД.

3. По вопросу о требованиях к качеству коммунальной услуги по отоплению необходимо отметить следующее.

Пункт 15 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), предусматривает необходимость обеспечения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C), а в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании.

Вышеуказанная нормативная температура воздуха в жилых помещениях является актуальной для всей территории Российской Федерации.

Согласно пункту 128 постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» параметры микроклимата и качество атмосферного воздуха помещений должны соответствовать гигиеническим нормативам, установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Допустимая температура в жилой комнате в холодное время года составляет 18-24°C, а в межквартирном коридоре – 16-22°C. Температура радиаторов водяного отопления не должна быть больше 90°C.

Таким образом, показателями качества оказываемой коммунальной услуги потребителям в МКД являются параметры температуры воздуха в жилых помещениях потребителей в МКД.

4. Согласно статье 4 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – Закон № 89-ФЗ) право собственности на отходы определяется в соответствии с гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 4 статьи 24.7 Закона № 89-ФЗ собственники твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

Аналогичное положение следует из пункта 7 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.2025 № 293 (далее - Правила № 293), согласно которому договор на оказание услуг по обращению с ТКО заключается между

потребителем или юридическим лицом, уполномоченным действовать от своего имени и в интересах потребителя, и региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО, в порядке, предусмотренном разделом II Правил № 293.

В соответствии с частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с ТКО.

Частью 11 статьи 155 ЖК РФ установлено, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ 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 (в том числе нормативов накопления ТКО), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 148(30) Правил № 354 субъекты Российской Федерации вправе самостоятельно определять порядок оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО:

- либо исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении,
- либо исходя из общей площади жилого помещения.

Отмечаем, что в настоящее время в отношении коммунальной услуги по обращению с ТКО отсутствует механизм установления факта индивидуального потребления коммунальной услуги по обращению с ТКО. В связи с этим при расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО применяется норматив накопления ТКО.

Также отмечается, отсутствие оборудованного места накопления ТКО, соответствующего СанПиН 2.1.3684-21, не является основанием для освобождения от обязанности оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО, поскольку обязанность оплаты возникает с момента государственной регистрации права собственности и связана с фактом владения объектом, порождающим отходы (часть 1 статьи 24.7 ФЗ № 89-ФЗ, пункт 148(30) Правил № 354).

Дополнительно следует учитывать, что при отсутствии в реестре контейнерных площадок мест накопления ТКО информации об источниках образования ТКО потребитель вправе пользоваться любой контейнерной площадкой, находящейся в собственности муниципального образования. Сам по себе факт расположения контейнеров на расстоянии более 100 м от жилого дома не может служить основанием для освобождения собственника индивидуального жилого дома от оплаты коммунальной услуги.

Исходя из этого коммунальная услуга по обращению с ТКО фактически оказывается региональным оператором не каждому отдельно взятому собственнику

конкретного жилого помещения (жилого дома) при возникновении у него индивидуальной потребности в вывозе мусора, а одновременно всем собственникам и пользователям жилых помещений соответствующего муниципального образования с определенной периодичностью, обусловленной установленными санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Причем указанная услуга направлена не только на удовлетворение частных интересов собственников жилых помещений в обеспечении сохранности принадлежащих им жилых помещений (создании комфортных условий для проживания в них), но и на достижение общественно значимых целей по предотвращению вредного воздействия ТКО на здоровье человека и сохранению благоприятной окружающей среды, являющейся одним из важнейших условий обеспечения достойной жизни и свободного развития человека и устойчивого экономического роста страны (статья 7, часть 1; статья 41, часть 1; статьи 42 и 75.1 Конституции Российской Федерации).

Установленный порядок расчета платы по обращению с ТКО призван обеспечить равный подход ко всем собственникам и пользователям жилых помещений при исчислении размера соответствующей платы, а также баланс интересов потребителей и исполнителей коммунальной услуги по обращению с ТКО, который, в свою очередь, является необходимым условием бесперебойного функционирования формирующейся системы обращения с ТКО.

5. По вопросу предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отмечается следующее.

В главе X Правил № 354 регламентирован порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил № 354.

Учитывая изложенное, а также подпункт «а» пункта 31 Правил № 354, исполнитель услуг обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Если при осуществлении деятельности по управлению МКД допущено нарушение указанных в Правилах № 354 требований к обеспечению нормативной температуры воздуха в жилом помещении, то такое нарушение, если оно обусловлено техническим состоянием и (или) техническими характеристиками нагревательных приборов, а также физической потерей температуры теплоносителя, проходящего от подающего трубопровода к обратному трубопроводу на системе отопления, устраняется лицом, осуществляющим управление МКД, до обеспечения

установленных пунктом 15 приложения № 1 к Правилам № 354 требований к качеству коммунальной услуги по отоплению.

6. По вопросу расходов на установку общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов отмечается следующее.

В целях создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности принят Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ).

В соответствии с частью 5 статьи 13 Закона № 261-ФЗ до 1 июля 2012 года собственники жилых домов, за исключением указанных в части 6 статьи 13 Закона № 261-ФЗ, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Закона № 261-ФЗ, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета коммунальных ресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

В части 12 статьи 13 Закона № 261-ФЗ предусмотрено, что лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно обеспечить допуск указанных организаций к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов и оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета. В случае отказа от оплаты расходов в добровольном порядке лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно также оплатить понесенные указанными организациями расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания.

Аналогичные положения содержатся в пункте 38 (1) Правил № 491.

Таким образом, проведение мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, которые обязательны в силу Закона № 261-ФЗ для собственников помещений в многоквартирном доме, становится обязательным и для управляющей компании при заключении с ней договора управления многоквартирным домом.

Работы по установке приборов учета используемых энергоресурсов, как и другие мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий, отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома, в связи с чем должны осуществляться независимо от наличия решения общего собрания собственников помещений в доме о проведении этих работ.

При наличии заключенного договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана выполнять требования Правил № 491 с отнесением расходов на проведение указанных мероприятий на собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные организации выставляют счета на оплату расходов на установку общедомового прибора учета собственникам помещений в размере, пропорциональном их долям в праве общей собственности на общее имущество.

Собственники помещений обязаны оплатить эти расходы за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения (пункты 1, 2, 5, 12 статьи 13 Закона № 261-ФЗ, часть 4 статьи 39 Жилищного кодекса, пункт 38(1) Правил № 491).

7. По вопросу установления минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее – минимальный размер взноса) отмечается следующее.

В соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации установление минимального размера взноса относится к компетенции субъекта Российской Федерации.

Приказом Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр утверждены методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса (далее – Методические рекомендации).

Расчет минимального размера взноса производится субъектом Российской Федерации согласно Методическим рекомендациям исходя из оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, доступности минимального размера взноса для граждан и достаточности финансовых средств для выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно пунктам 6.1 и 6.2 Методических рекомендаций субъекту Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый очередной год реализации региональной программы капитального ремонта. При изменении минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта рекомендуется учитывать изменение уровня платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта.

В соответствии с п. 6.5 Методических рекомендаций допускается ежегодное изменение минимального размера взноса в размере не менее, чем на индекс потребительских цен, установленный в субъекте Российской Федерации, в случае несоответствия фактического значения минимального размера взноса и необходимого размера взноса на капитальный ремонт.

При этом минимальный размер взноса в течение срока действия региональной программы капитального ремонта может индексироваться, что обеспечивает формирование фонда капитального ремонта в объеме, достаточном для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

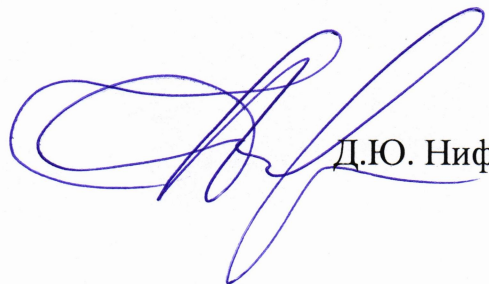
Постановлением Правительства Самарской области от 15 декабря 2025 г. № 786 "Об установлении на 2026 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Самарской

области" с 1 января 2026 года установлен минимальный размер взноса на 2026 год - в сумме 11,93 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность до 5 этажей включительно), - в сумме 13,73 рубля за один квадратный метр общей площади помещения в месяц (для многоквартирных домов, имеющих этажность 6 этажей и выше, в том числе переменную этажность с одной из частей дома 6 этажей и выше) (по Российской Федерации средневзвешенный минимальный размер взноса составляет 14,85 рубля).

Обращаем Ваше 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 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

С уважением,

Заместитель директора Департамента
развития жилищно-коммунального хозяйства



Д.Ю. Нифонтов