К вопросу о правовом регулировании альтернативного индивидуального учета тепловой энергии

Воробьев Андрей Васильевич
аспирант, Институт аспирантура и докторантура, Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), info@450040.ru

В статье рассматриваются отдельные проблемы правового регулирования учета тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирных домов, в которых по конструктивным особенностям внутридомовой системы отопления отсутствует техническая возможность установки индивидуальных приборов учета. Обосновывается необходимость формирования правового механизма альтернативного индивидуального учета тепловой энергии, основанного на использовании распределителей тепла, датчиков температуры и иных технических средств, позволяющих определить объем тепловой энергии, относимый к конкретному помещению. Исследуется соотношение индивидуального приборного учета и предлагаемой модели альтернативного учета, выявляются существующие правовые ограничения ее применения. Делается вывод о том, что альтернативный индивидуальный учет тепловой энергии в настоящее время не имеет завершенной технической реализации и требует дальнейшей научной разработки методов определения фактического объема теплопотребления и его использования при коммерческих расчетах. Предлагаются направления совершенствования законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: теплоснабжение, тепловая энергия, учет тепловой энергии, индивидуальный прибор учета, альтернативный индивидуальный учет, распределитель тепла, нежилое помещение, многоквартирный дом, вертикальная разводка, коммерческий учет, энергосбережение, энергетическое право.

Одной из актуальных проблем правового регулирования теплоснабжения нежилых помещений в многоквартирных домах является обеспечение возможности индивидуального учета потребляемой тепловой энергии. Особую сложность представляет ситуация, при которой конструктивные особенности внутридомовой системы отопления не позволяют установить в отдельном нежилом помещении индивидуальный прибор учета тепловой энергии. Такая ситуация обусловлена совокупностью технических особенностей организации внутридомовой системы отопления, которые могут препятствовать как индивидуализации теплопотребления отдельного помещения, так и его непосредственному подключению к тепловой сети.

Возникновение указанной проблемы обусловлено прежде всего конструктивными особенностями существующих систем отопления, а также особенностями распределения тепловой энергии внутри многоквартирного дома. В зависимости от схемы организации внутридомовых инженерных систем возникают различные технические и связанные с ними правовые препятствия для индивидуализации теплопотребления.

Во-первых, техническая возможность подключения напрямую к магистральным сетям может быть ограничена конструктивными особенностями внутридомовых инженерных систем, где индивидуальный ввод через общедомовые трубы создаёт риск нарушения режима работы всего дома.

Во-вторых, даже при наличии отдельного договора собственник не освобождается от участия в расходах на содержание общего имущества дома, включая внутридомовые тепловые сети, стояки и элементы запорно-регулирующей арматуры, что приводит к двойной финансовой нагрузке и формированию конфликтных ситуаций.

В-третьих, отсутствует единый подход к учёту и перераспределению общедомовых расходов между собственниками, заключившими прямые договоры, и остальными участниками коллективной системы, что создаёт правовую неопределённость и повышает риск судебных споров.

В техническом плане для решения данной ситуации представляется правильным формирование новой системной модели организации теплоснабжения нежилых помещений как в МКД так и в нежилых зданиях с обязательным требованием по проектированию и строительству системы отопления исключительно с горизонтальной разводкой, при этом теплопотребляющие установки (радиаторы, стояки и т.п.), относящиеся к общему имуществу объектов недвижимости, должны иметь свой отдельный тепловой ввод, который должен быть оборудования прибором учета.

При этом в настоящее время одной из ключевых проблем правового регулирования теплоснабжения нежилых помещений в многоквартирных домах является отсутствие возможности использования в отдельных случаях индивидуальных приборов учёта тепловой энергии. Проблема носит одновременно технический, экономический и правовой характер и непосредственно влияет на реализацию прав собственников помещений, их участие в прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями, а также на справедливость распределения расходов на отопление.

Техническая невозможность установки приборов учёта тепловой энергии возникает в первую очередь из-за конструктивных особенностей многоквартирного дома. В ряде зданий внутридомовые сети отопления проложены таким образом, что индивидуальные ветви к нежилым помещениям объединены с системой отопления других помещений и общедомовыми инженерными коммуникациями. В таких случаях установка отдельного прибора учета на вводе в помещение не обеспечивает корректного измерения объёма потреблённой тепловой энергии, поскольку часть ресурса расходуется на отопление общедомовых помещений, циркуляцию теплоносителя и компенсацию теплопотерь в инженерных сетях. Любая попытка монтажа индивидуального прибора без переработки внутридомовой схемы приводит к искажению данных, нарушению гидравлического баланса системы и потенциальным техническим авариям.

Правовая неопределённость возникает в связи с тем, что нормы Правил РФ № 354 и Правил № 808 предусматривают обязанность потребителей оплачивать фактическое потребление тепловой энергии на основе приборов учёта, а при их отсутствии — расчёт произ-

водится по нормативам (для помещений в МКД) [1, 2]. Для собственников нежилых помещений это создаёт ситуацию, когда использование помещения носит коммерческий характер, потребление тепла значительно превышает нормативы, а возможности индивидуального учёта нет. В результате собственники оплачивают как нормативное потребление, так и пропорциональную долю общедомовых расходов, что может приводить к дисбалансу между фактическими затратами на отопление и начисляемыми платежами.

Ситуация усугубляется ограничениями по модернизации и реконструкции внутридомовых инженерных систем. Проектные решения и конструктивные особенности нежилого здания или многоквартирного дома часто не позволяют без существенного вмешательства в общедомовые сети установить отдельные узлы учёта, а согласование таких изменений требует участия всех собственников дома, проведения инженерных экспертиз и внесения изменений в общедомовую инфраструктуру. На практике это делает техническую возможность установки индивидуальных приборов учёта для нежилых помещений крайне ограниченной, особенно в старых домах с централизованным отоплением и вертикальной разводкой системы отопления.

Отсутствие возможности индивидуального учёта тепловой энергии имеет не только экономические последствия, но и правовые. Собственники нежилых помещений формально остаются субъектами права на заключение прямого договора с теплоснабжающей организацией, однако реализация этого права в части установления способа определения объекта тепловой энергии фактически блокируется конструктивными ограничениями. В сочетании с обязанностью участвовать в общедомовых расходах данная ситуация создаёт конфликт между правом собственности и экономической обоснованностью начислений, повышая риск юридических споров и затрудняя применение справедливого распределения расходов на отопление.

При этом как подчёркивал Верховный Суд РФ одним из принципов законодательства в сфере энергоснабжения является приоритет учетного способа подсчета ресурсов над расчетным, поэтому наличие введенного в установленном порядке в эксплуатацию сертифицированного и поверенного прибора учета энергии предполагает необходимость исчисления ее количества по показаниям такого прибора учета [3].

Согласно частям 1, 2 и 7 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ производимые, передаваемые и потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета, при этом расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании определенных с их помощью количественных показателей. В отношении многоквартирных домов законодатель дополнительно устанавливает требование об оснащении домов, вводимых в эксплуатацию с 1 января 2012 года после строительства и реконструкции, индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии [4].

Приказом Минстроя России от 28.08.2020 N 485/пр утверждены критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета (далее - Критерии) [5].

В пункте 3 Критериев предусмотрено, что техническая возможность установки в помещении многоквартирного дома, за исключением многоквартирного дома, указанного в пункте 5 настоящего документа, индивидуального, общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии отсутствует, если по проектным характеристикам многоквартирный дом имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2013 N АКПИ13-540 отказано в признании недействующим пункта 3 ранее действующих (аналогичных вышеуказанным) Критериев [6]. Судом подтверждено, что в случае, если по проектным характеристикам отсутствует возможность установки в доме индивидуальных приборов учета используемой тепловой энергии, то при вертикальной разводке внутридомовой инженерной системы отопления не исключена возможность установки распределителей затрат на отопление. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии и распределители затрат на отопление являются различными техническими устройствами как по принципу их действия, так и по способу установки [7].

В этой связи в судебной практике суды отказывают предпринимателям (потребителям тепловой энергии) в установке в своих нежилых помещениях индивидуальных приборов учета при наличии вертикальной разводки системы отопления.

Так Арбитражный суд Западно-Сибирского округа от 19.07.2021 по делу N А03-10423/2020 указал, что довод предпринимателя о неправомерном применении судами положений Приказов N 627 и N 485/пр с учетом пункта 7 статьи 13 Закона об энергосбережении был рассмотрен судами и обоснованно отклонен в ввиду установления обстоятельств того, что через нежилое помещение, принадлежащее предпринимателю, проходят стояки системы отопления жилого дома, узел учета потребителя учитывает не все тепловые потоки, проходящие через нежилое помещение, в помещении предпринимателя отсутствует техническая возможность установки прибора учета тепловой энергии. Суд указал, что истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о соответствии показаний установленного им ИПУ количеству фактически поставленной в помещение тепловой энергии, возможности учета объема ресурса с помощью ИПУ без проведения мероприятий по реконструкции либо проведения капитального ремонта внутридомовых сетей [8].

По мнению автора в закон о теплоснабжении [9] следует ввести такое понятие «альтернативный индивидуальный учет тепловой энергии», т.е. систему учета, основанная на использовании распределителей тепла, датчиков температуры и иных средств, обеспечивающих определение доли тепловой энергии, потребленной конкретным помещением.

При этом необходимо учитывать, что концепция альтернативного индивидуального учета тепловой энергии в настоящее время не получила полноценной технической реализации. Использование распределителей тепла, датчиков температуры и иных средств само по себе еще не образует завершенной системы коммерческого учета, поскольку требует разработки научно обоснованного метода определения фактического количества тепловой энергии, потребленного конкретным помещением, и его последующего пересчета в расчетные единицы.

Следовательно, предлагаемая автором конструкция предполагает не только изменение действующего правового регулирования, но и проведение дальнейших научно-технических исследований, направленных на разработку принципов, методики и алгоритмов альтернативного индивидуального учета тепловой энергии. В настоящее время такая система может рассматриваться именно как перспективное направление научно-технической разработки, реализация которого потребует формирования новых подходов к измерению, расчету и юридическому признанию результатов учета.

В этой связи после разработки и нормативного утверждения соответствующей технической и расчетной методики в Правилах № 354 целесообразно предусмотреть возможность применения средств альтернативного индивидуального учета тепловой энергии собственниками нежилых помещений в многоквартирных домах с вертикальной разводкой системы отопления при отсутствии технической возможности установки индивидуального прибора учета.

Вместе с этим также следует конкретизировать правовые понятия «вертикальная разводка внутридомовой инженерной системы отопления» и «горизонтальная разводка внутридомовой инженерной системы отопления» и ввести такие термины на законодательном уровне.

При этом в целях эффективного и рационального использования тепловой энергии целесообразно признать обязательной установку распределителей тепла в нежилых помещениях с вертикальной разводкой с использованием их в качестве легальных (коммерческих) приборов учета тепловой энергии, на основании показаний которых будут производится расчеты с теплоснабжающей организацией, с одновременной разработкой методики перерасчета показаний распределителей в реальные гигакалории. Вместе с этим необходимо снять ограничения о необходимости наличия распределителей в более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в целях их использования и применения.

Иной правовой подход ставит в неравное положение отдельных собственников нежилых помещений, которые заключили договор теплоснабжения и согласовали в дальнейшем установку и порядок оплаты на основании показаний распределителей.

По состоянию на 14.09.2026 автор настоящего исследования отмечает, что Правительство Российской Федерации внесло на рассмотрение Государственной Думы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений

в отдельные законодательные акты Российской Федерации»» [10]. Законопроект направлен на устранение правовых коллизий в части требований к оснащению индивидуальными приборами учёта тепловой энергии многоквартирных домов с вертикальной разводкой системы отопления.

Законопроектом предлагается исключить из части 7 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ формулировку, устанавливающую обязанность дополнительного оснащения индивидуальными приборами учёта тепловой энергии многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с 1 января 2012 года.

По мнению авторов законодательной инициативы это позволит снять противоречие между требованиями к домам, введённым в эксплуатацию после строительства/реконструкции, и домам после капитального ремонта, позволит обеспечить гибкий подход к учёту тепла (подтверждение возможности использования в домах с вертикальной разводкой альтернативных средств измерения, которые позволяют определять объём потреблённой тепловой энергии и применять эти данные при расчётах платы за отопление), обеспечить сохранение курса на энергоэффективность (предлагаемые изменения не снижают требований к энергосбережению, но делают регулирование более практико-ориентированным) и сохранить положительный социально-экономический эффект (упрощение правоприменения выгодно как потребителям коммунальных услуг, так и управляющим компаниям и ресурсоснабжающим организациям).

Однако из анализа проектируемой нормы вышеуказанного законопроекта видно, что данное изменение не позволит достичь цели, поставленной в проекте закона (пояснительной записке), так как обязывает после осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта устанавливать в многоквартирных домах, вводимых в эксплуатацию с 1 января 2012, индивидуальные приборы учета тепловой энергии только при наличии технической возможности их установки, что ухудшает положение потребителей. При этом действующая редакция части 7 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ требует установки индивидуальных приборов учета тепловой энергии вне зависимости от наличия технической возможности их установки во всех случаях (строительство, реконструкция), кроме капитального ремонта.

По мнению автора, для достижения цели, поставленной в предлагаемой редакции законопроекте следует исключить фразу «при наличии технической возможности их установки» в части 7 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, что позволит распространить обязательное требование об установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии в том числе и при проведении капитального ремонта МКД.

Таким образом, альтернативный индивидуальный учет тепловой энергии следует рассматривать как перспективную правовую и научно-техническую конструкцию, направленную на обеспечение индивидуализации теплопотребления нежилого помещения в случаях, когда установка индивидуального прибора учета технически невозможна. Вместе с тем на современном этапе данная концепция не имеет завершенной технической реализации и не может быть сведена к простому использованию отдельных распределителей тепла или датчиков температуры. Ее практическое внедрение требует разработки новых научных подходов к определению фактического объема теплопотребления, формированию соответствующей методики расчетов и обеспечению достоверности получаемых результатов.

В связи с этим дальнейшее развитие альтернативного индивидуального учета должно осуществляться на стыке юридической и технической науки, а его нормативное закрепление основываться на предварительно разработанной и апробированной технической модели, позволяющей преобразовывать результаты измерений в юридически значимые показатели коммерческого учета тепловой энергии. Именно это определяет необходимость дальнейших междисциплинарных исследований и разработки соответствующего нормативного и технического инструментария.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 19.12.2025) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // "Собрание законодательства РФ", 30.05.2011, N 22, ст. 3168
2. Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 N 808 (ред. от 31.03.2025) "Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 20.08.2012, N 34, ст. 4734
3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 08.02.2018 N 305-ЭС17-14967 по делу N А40-151898/2016 // СПС «Консультант Плюс»
4. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 31.07.2025) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Парламентская газета", N 63, 27.11-03.12.2009
5. Приказ Минстроя России от 28.08.2020 N 485/пр "Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения" // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 15.09.2020
6. Решение Верховного Суда РФ от 24.06.2013 N АКПИ13-540 <Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим пункта 3 критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 627> // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2014.
7. Приказ Минрегиона России от 29.12.2011 N 627 "Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения" // "Российская газета", N 109, 16.05.2012
8. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.07.2021 N Ф04-3344/2021 по делу N А03-10423/2020 // СПС «Консультант Плюс».
9. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026) "О теплоснабжении" // "Российская газета", N 168, 30.07.2010
10. Система обеспечения законодательной деятельности. Законопроект № 1212352-8 О внесении изменения в статью 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". // URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/1212352-8 (дата обращения 14.09.2026)

On the Legal Regulation of Alternative Individual Thermal Energy Metering

Vorobyev A.V.

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

The article examines certain legal issues related to thermal energy metering in non-residential premises of apartment buildings where the design characteristics of the internal heating system make the installation of individual thermal energy meters technically impossible. The author substantiates the need to develop a legal framework for alternative individual thermal energy metering based on heat cost allocators, temperature sensors and other technical means capable of determining the amount of thermal energy attributable to a particular premises. The article considers the relationship between conventional metering and the proposed alternative approach and identifies the existing legal limitations on its application. It is concluded that alternative individual thermal energy metering has not yet achieved full technical implementation and requires further scientific development of methods for determining the actual amount of heat consumed and using the resulting data for commercial settlements. The author proposes directions for improving the legal regulation in this field.

Keywords: heat supply, thermal energy, thermal energy metering, individual metering device, alternative individual thermal energy metering, heat cost allocator, non-residential premises, apartment building, vertical heating distribution, commercial metering, energy saving, energy law.

References

1. RF Government Resolution of 06.05.2011 N 354 (as amended on 19.12.2025) "On the Provision of Public Utilities to Owners and Users of Premises in Apartment Buildings and Residential Buildings" // "Collection of Russian Federation Legislation", 30.05.2011, N 22, Art. 3168
2. RF Government Resolution of 08.08.2012 N 808 (as amended on 31.03.2025) "On the Organization of Heat Supply in the Russian Federation and on Amendments to Certain Acts of the Government of the Russian Federation" // "Collection of Russian Federation Legislation", 20.08.2012, N 34, Art. 4734
3. Ruling of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 08.02.2018 No. 305-ES17-14967 in case No. A40-151898/2016 // SPS "Consultant Plus"
4. Federal Law dated 23.11.2009 No. 261-FZ (as amended on 31.07.2025) "On Energy Saving and on Improving Energy Efficiency and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // "Parliamentary Newspaper", No. 63, 27.11-03.12.2009
5. Order of the Ministry of Construction of Russia dated 28.08.2020 No. 485/pr "On approval of the criteria for the presence (absence) of the technical possibility of installing individual, common (apartment), collective (common house) metering devices, as well

as the form of the inspection report to establish the presence (absence) of the technical feasibility of installing such metering devices and the procedure for filling it out" // Official Internet portal of legal information http://www.pravo.gov.ru, 15.09.2020
6. Decision of the Supreme Court of the Russian Federation of 24.06.2013 N AKPI13-540 <On refusal to satisfy the application for recognition as invalid of paragraph 3 of the criteria for the presence (absence) of the technical feasibility of installing individual, common (apartment), collective (common house) metering devices, approved. By order of the Ministry of Regional Development of Russia dated 29.12.2011 N 627> // "Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation", N 2, February, 2014.
7. Order of the Ministry of Regional Development of Russia dated 29.12.2011 N 627 "On approval of the criteria for the presence (absence) of the technical feasibility of installing individual, general (apartment), collective (house) metering devices, as well as the form of the inspection report for establishing the presence (absence) of the technical feasibility of installing such metering devices and the procedure for filling it out" // "Rossiyskaya Gazeta", N 109, 16.05.2012
8. Resolution of the Arbitration Court of the West Siberian District dated 19.07.2021 N F04-3344/2021 in case N A03-10423/2020 // SPS "Consultant Plus".
9. Federal Law of July 27, 2010, No. 190-FZ (as amended on March 23, 2026) "On Heat Supply" // Rossiyskaya Gazeta, No. 168, July 30, 2010
10. Legislative Support System. Bill No. 1212352-8 On Amending Article 13 of the Federal Law "On Energy Saving and Improving Energy Efficiency and on Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation". // URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/1212352-8 (accessed on September 14, 2026)