

За эксплуатацию коллективных приборов учёта КУ вся ответственность ложится на плечи управляющих компаний

Опубликовано 6 ноября 2015 г.

Минстрой РФ 18 сентября 2015 года опубликовал [Письмо № 30162-ОЛ/04 «О действиях по эксплуатации приборов учёта коммунальных услуг»](#), в котором ответил на обращение и содержащиеся в нём вопросы от представителей сферы жилищно-коммунального хозяйства.

УК должны обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных приборов учёта КУ

Департамент ЖКХ Минстроя РФ пояснил в своём письме, что в обязанности исполнителя коммунальных услуг, которым по договору управления МКД является **управляющая компания**, входит не только содержание общего имущества собственников помещений в доме, но и обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, включая общедомовые приборы учёта, к поставкам ресурсов, необходимых для предоставления КУ населению.

По мнению министров, в содержание общего имущества в МКД в обязательном порядке входит обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов.

При управлении МКД управляющей компанией, ТСЖ, жилищным кооперативом или другим специализированным кооперативом обязанность жильцов дома по обеспечению надлежащей эксплуатации ОДПУ переходит к лицу, ответственному за содержание общего имущества в доме посредством ежемесячной оплаты за ЖКУ.

Исполнитель КУ, как лицо, ответственное за содержание и ввод в эксплуатацию коллективного прибора учёта, при выявленных неисправностях должен в течение 2 месяцев обеспечить устранение нарушений по [ФЗ №261 от 23.11.2009 года](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (действующая редакция от 13.07.2015 г.).

Если неисправность не будет устранена до истечения 2 месяцев с момента её обнаружения, РСО в любом случае должны приступить к эксплуатации **общедомовых приборов учёта** с отнесением понесённых затрат на счёт собственников помещений в МКД.

Согласно [ч.12 ст.13 ФЗ №261](#), положения настоящей части статьи должны выполняться во всех случаях выявления проверяющими органами фактов нарушений требований об учёте

используемых коммунальных ресурсов с применением ОДПУ и неустранения таких нарушений совершившим их лицом до истечения 2 месяцев с момента их выявления. Собственники ОДПУ обязаны обеспечить допуск РСО к приборам учёта и оплатить их расходы по эксплуатации. В случае отказа собственников помещений в МКД от оплаты расходов в добровольном порядке взыскать с них причитающуюся сумму принудительно.

Содержание письма

Министерство Строительства и ЖКХ РФ при составлении своего [письма №30162-ОЛ/04 от 18 сентября 2015 года](#) руководствовалось [ФЗ №261 от 23.11.2009 года](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (действующая редакция от 13.07.2015 г.).

В [ст.13 данного закона](#) говорится, что “производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учёту с применением приборов учёта используемых энергетических ресурсов”.

В Правилах содержания общего имущества в МКД, утверждённых [Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года](#) (в действующей редакции от 26.03.2014 г.), следует, что ОДПУ потребляемых коммунальных ресурсов входят в состав общего имущества собственников помещений в доме.

Отсюда следует, что исполнитель коммунальных услуг, которым в соответствии с заключённым договором управления МКД является управляющая компания, должен обеспечивать надлежащее состояние и постоянную готовность общедомовых приборов учёта к осуществлению поставок коммунальных ресурсов для предоставления КУ населению.

Это подтверждает также [п.5 ч.1.1 ст.161 Жилищного Кодекса](#): “постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта 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 предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации”.

Следовательно, исполнитель коммунальных услуг, иными словами управляющая компания, по законодательству и в рамках действия заключённого с собственниками помещений в МКД договора управления обязуется установить, ввести в эксплуатацию и поддерживать надлежащее состояние коллективного прибора учёта, в частности, посредством обращения УК в РСО для заключения между ними соответствующего договора.

В [пп. "к" п.11 Правил содержания общего имущества в МКД](#) говорится об обеспечении исполнителем КУ (управляющей компанией) надлежащей эксплуатации коллективных приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов, включая регулярные осмотры, техобслуживание и поверку ОДПУ.

Резюмируя всё вышесказанное, можно сделать вывод о том, что в обязанности управляющей компании входит обеспечение надлежащей эксплуатации ОДПУ по договору управления с собственниками помещений в МКД. В свою очередь, жильцы дома и наниматели помещений в нём должны ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества в МКД.

Но здесь есть небольшая оговорка. Если работы по восстановлению работоспособности ОДПУ носят характер капитального ремонта или замены его конструктивных элементов и систем инженерного оборудования с целью улучшения эксплуатационных показателей, то финансирование таких расходов осуществляется за счет взносов на **капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме.

Ответственность

Согласно [ст.9.16 КоАП РФ](#), за несоблюдение требований законодательства об установке общедомовых приборов учёта налагается штраф на:

- должностных лиц - от 20 до 30 тысяч рублей;
- юридических лиц - от 500 до 600 тысяч рублей.

За несоблюдение требований к поставщикам энергоресурсов по предложению установки коллективных приборов учёта собственникам помещений в МКД и их представителям налагается штраф на:

- должностных лиц - от 20 до 30 тысяч рублей;
- юридических лиц - от 100 до 150 тысяч рублей.

За необоснованный отказ или уклонение управляющей компании, на которую возложена обязанность по установке, замене, эксплуатации ОДПУ потребляемых коммунальных ресурсов, от заключения соответствующего договора и /или от его исполнения, а равно за нарушение установленного порядка его заключения, либо несоблюдение установленных обязательных требований об установке, замене, эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов грозит штраф для:

- должностных лиц от 20 до 30 тысяч рублей;
- ИП - от 20 до 30 тысяч рублей;
- юридических лиц - от 50 до 100 тысяч рублей.

За несоблюдение требований об оснащении МКД общедомовыми приборами учёта лицами, ответственными за содержание жилых домов, грозит штраф для:

- должностных лиц - от 10 до 15 тысяч рублей,
- юридических лиц - от 20 до 30 тысяч рублей.

Таким образом, управляющие компании обязаны следить за исправностью, работоспособностью и готовностью общедомовых приборов учёта к поставкам коммунальных ресурсов и обеспечению КУ населения.

Если у вас остались вопросы, вы всегда можете обратиться к нам за консультацией. Также мы помогаем управляющим компаниям заполнять сайты [Реформа ЖКХ](#) и [ГИС ЖКХ](#). Мы всегда рады вам помочь!