

24.04.2019 | Мифы ЖКХ: Кто должен оплачивать установку общедомового прибора учета?

Настоящая статья входит в цикл публикаций «Мифы ЖКХ», посвященный развенчанию мифов жилищной сферы. Мифы и мифологии, широко распространенные в ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг и услуг по содержанию жилых помещений, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, однако, и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них что-то полезное. Кроме того, распространение публикаций цикла «Мифы ЖКХ» среди потребителей ЖКУ может способствовать более глубокому пониманию сферы ЖКХ жильцами многоквартирных домов, что ведет к развитию конструктивного взаимодействия между потребителями и исполнителями услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

Рассмотренный в настоящей публикации миф пропагандирует идею отсутствия обязанности собственников помещений оплачивать установку общедомовых приборов учета (далее – ОПУ). В качестве обоснования своей позиции мифологии обычно ссылаются на две нормы: статья 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ (далее – Закон 261-ФЗ) и подпункт «к» пункта 11 Правил содержания общего имущества, утв. ПП РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила 491), к которым возлагают обязанность устанавливать ОПУ либо на управляющих организации (далее – УО) или ТСЖ, либо на ресурсоснабжающие организации (далее – РСО).

В настоящей статье проанализируем, кто и за чей счет обязан устанавливать ОПУ.

Суть мифологии

Статья 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ (далее – Закон 261-ФЗ)

устанавливает обязанность ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО) «**осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета** используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют» и «**совершить действия по оснащению приборами учета** используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения и которые ... не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок».

Из представленной нормы делаются выводы, что общедомовые приборы учета (а некоторые лица говорят и об индивидуальных приборах учета) должны устанавливать РСО.

Подпунктом «к» пункта 11 Правил содержания общего имущества, утв. ПП РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила 491), к содержанию общего имущества отнесено «обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОПУ». Следовательно, соответствующая обязанность по установке ОПУ возлагается на лиц, выполняющих работы по содержанию (УО/ТСЖ/ЖСК).

Таким образом, по мнению сторонников рассматриваемой лжетеории, общедомовые приборы учета обязаны установить либо РСО, либо УО/ТСЖ/ЖСК, при этом все расходы по установке ОПУ указанные лица должны нести самостоятельно, возложения таких расходов на собственников помещений лжетеоретики не допускают.

Кому принадлежат ОПУ?

Прежде всего надо разобраться, в чьей собственности находятся общедомовые приборы учета.

Согласно Правилам 491 общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов включаются в состав общего имущества (далее – ОИ). Такое правило установлено для ОПУ холодной, горячей воды и газа (п.5 Правил 491), ОПУ тепловой энергии (п.6 Правил 491), ОПУ электроэнергии (п.7 Правил 491). Приведенные нормы императивны, они указывают на безусловное включение ОПУ в состав ОИ.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ, частью 1 статьи 290 ГК РФ, общее имущество в многоквартирном доме принадлежит именно собственникам помещений в таком доме. Согласно преамбуле уже упомянутых Правил 491 «Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию **общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений** в многоквартирном доме (далее - общее имущество)

».

Из вышесказанного следует, что ОПУ коммунальных ресурсов входят в состав общего имущества, а само ОИ находится в собственности собственников помещений в МКД. То есть, правом собственности на общедомовые приборы учета обладают собственники помещений в МКД.

Интересно, что лжетеоретики не оспаривают право собственности собственников помещений на ОПУ, однако считают вполне допустимым, что приобретение такого оборудования как ОПУ в собственность собственников помещений в МКД может осуществляться за счет других лиц – тех же РСО, УО/ТСЖ/ЖСК.

А может быть, сторонники лжетеории допускают возможность нахождения ОПУ в собственности установивших их организаций (РСО или УО/ТСЖ/ЖСК)? Но тогда, например, в случае смены поставщика коммунального ресурса или лица, управляющего домом (либо при смене способа управления МКД), собственник ОПУ имеет право демонтировать ранее установленный ОПУ и использовать его по своему усмотрению. Да и в процессе эксплуатации ОПУ организация, владеющая прибором, может не допускать собственников помещений к такому прибору, да и вообще делать с этим ОПУ что угодно.

Однако, жилищное законодательство не допускает права распоряжения прибором учета управляющими или ресурсоснабжающими организациями, а наделяет такими правами собственников помещений в МКД. При этом, как сказано ранее, ОПУ входит в состав ОИ, принадлежащего тем же собственникам помещений в МКД.

Ни одной нормой действующего законодательства ни на какое лицо не может возлагаться обязанность приобретения какого-либо имущества за свой счет с целью последующей безвозмездной передачи этого имущества другим лицам.

Не является исключением и ОПУ. Недопустимо обязывать РСО (деятельность которой регулируется, и регулятор не допускает безвозвратных расходов на приобретение ОПУ), УО (которая исключительно исполняет договор управления – то есть, выполняет те работы, которые предусмотрены договором, за счет средств собственников, внесенных в качестве оплаты услуг в размере, определенном тем же договором) или ТСЖ/ЖСК (которые являются некоммерческими организациями и действуют строго по утвержденным сметам доходов и расходов) нести некие дополнительные расходы на установку ОПУ без последующей компенсации понесенных расходов.

Кто должен устанавливать ОПУ?

Статья 13 Закона 261-ФЗ действительно устанавливает обязанность РСО **«осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют**

» (часть 9 статьи 13), а также **«совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов...»** (часть 12 статьи 13).

Однако, надо обратить внимание, что такие действия, в соответствии с той же статьей 13, РСО совершает исключительно в случае, если указанные объекты «не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок».

Получается, что РСО приобретает обязанность по оснащению объекта ОПУ только в случае, если в некий установленный срок некие лица такую обязанность не исполнили. И что же это за лица?

Ответ на этот вопрос дает часть 5 статьи 13 Закона 261-ФЗ, устанавливающая: **«собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего Федерального закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию».**

В соответствии с частью 12 статьи 13 Закона 261-ФЗ ресурсоснабжающие организации **«обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения и которые в нарушение требований частей 3 - 6.1 и 8 настоящей статьи не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок».**

То есть, законодатель возложил обязанность оснащения МКД общедомовыми приборами учета именно **на собственников помещений** в таких домах, при этом предусмотрел, что в случае если в силу безответственности или иных причин указанные собственники не исполнят указанную обязанность, тогда РСО может установить ОПУ.

Подпунктом «к» пункта 11 Правил 491 к содержанию общего имущества отнесено «обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОПУ». В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать надлежащее содержание ОИ в МКД. А поскольку лицо, управляющее МКД, обязано выполнять работы по содержанию ОИ, получается, что УО/ТСЖ/ЖСК, действительно должны устанавливать ОПУ в МКД.

Однако, необходимо обратить внимание на ряд обстоятельств.

В случае, если домом управляет управляющая организация (УО), то такая организация работает на основании соответствующего договора управления.

Пунктом 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ установлено, что в договоре управления должны быть указаны «перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по **содержанию и ремонту общего имущества** в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня».

То есть, УО действительно обязана установить ОПУ, но только если данный вид работ предусмотрен договором управления (либо дополнительным договором). При этом в силу части 1 статьи 162 ЖК РФ «При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления **на условиях, указанных в решении данного общего собрания**».

То есть, для выполнения работ по установке ОПУ управляющей организации необходимо либо внести изменения в действующий договор управления, либо заключить дополнительный договор. А без решения общего собрания собственников помещений сделать это невозможно.

Если домом управляет ТСЖ, тогда в соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 145 ЖК РФ утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

То есть, в случае управления домом ТСЖ работы по установке ОПУ должны включаться в годовой план содержания общего имущества, а такое включение в план возможно исключительно по решению общего собрания членов ТСЖ.

Кто оплачивает установку ОПУ?

Как указано ранее, для того, чтобы УО или ТСЖ осуществили установку ОПУ, необходимо соответствующее решение общего собрания либо собственников помещений, либо членов ТСЖ.

При этом действующее жилищное законодательство РФ не дает собственникам помещений права принять решения о возложении на лицо, управляющее МКД, обязанности по установке ОПУ, не принимая при этом решения о порядке финансирования такого вида работ.

В случае, если домом управляет УО, документом, регламентирующим отношения УО с собственниками помещений в МКД, является договор управления.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ «По договору управления многоквартирным домом **одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме...)** в течение согласованного срока **за плату** обязуется выполнять работы и (или) оказывать

услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме...».

УО – не благотворительная организация, а коммерческое юридическое лицо, которое предоставляет собственникам помещений в МКД услуги по управлению домом и содержанию общего имущества исключительно **за плату**. Это утверждение справедливо, в том числе, и в отношении работ по установке ОПУ.

В случае управления домом ТСЖ, указанная организация действует в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. И при отсутствии работ по установке ОПУ в этой смете ТСЖ не сможет указанные работы выполнить. Если же указанные работы учтены в смете, оплатить эти работы должны именно собственники помещений.

Часть 1 статьи 137 ЖК РФ устанавливает:

«1. Товарищество собственников жилья вправе:

...

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе **необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества** в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества **размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения** в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме».

Исходя из представленных норм именно собственники помещений обязаны оплатить работы по установке ОПУ.

Закон 261-ФЗ, которым, как уже сказано ранее, установлена обязанность именно собственников помещений в МКД оборудовать дом ОПУ, указывает, что если собственники не выполнили своей обязанности в установленный срок, то они должны обеспечить доступ организации, устанавливающей ОПУ к местам установки таких приборов и **оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета**.

При этом часть 12 статьи 13 Закона 261-ФЗ устанавливает:

«**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**. При этом ... граждане - собственники помещений в многоквартирных домах,

не исполнившие в установленный срок обязанностей, предусмотренных частями 5 - 6.1 и 8 настоящей статьи, если это потребовало от указанных организаций совершения действий по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов, **оплачивают равными долями в течение пяти лет с даты их установки** расходы указанных организаций на установку этих приборов учета при условии, что ими не выражено намерение оплатить такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки. **В случае предоставления рассрочки расходы на установку приборов учета используемых энергетических ресурсов подлежат увеличению на сумму процентов**, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату начисления».

То есть, собственникам помещений может быть предоставлена рассрочка на оплату на пять лет. В этом случае стоимость работ и услуг подлежит увеличению (процент увеличения не должен превышать ставку рефинансирования).

Если же собственник вообще отказывается оплачивать расходы на установку ОПУ, то оплата таких расходов будет взыскана с этого собственника принудительно, а кроме нее будут взысканы и расходы на принудительное взыскание.

Аналогичную норму об обязанности именно собственников помещений оплачивать работы по установке ОПУ содержит и пункт 38.1 Правил 491.

Выводы

В **настоящей статье** разъяснено, что обязанность по оборудованию МКД общедомовыми приборами учета действительно может быть возложена на РСО или УО/ТСЖ/ЖСК, однако это не освобождает собственников помещений в МКД от обязанности оплатить расходы на установку ОПУ.

Мнение об обязанности РСО или УО/ТСЖ/ЖСК за свой счет оборудовать МКД общедомовыми приборами учета, неверно.

Именно собственники помещений обязаны нести бремя расходов как на оборудование дома ОПУ, так и на дальнейшее содержание этого ОПУ, который включается в состав общего имущества.

Автор: Нифонтов Д.Ю.