

ПАМЯТКА

О ТЕХНИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ УСТАНОВКИ ПРИБОРА УЧЕТА

Вместе с новыми Правилами предоставления коммунальных услуг с 01.09.2012 вступил в силу еще один нормативный акт - 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" (далее - Приказ N 627). Каковы нюансы практического применения данного документа? В каких случаях необходимо выявлять техническую возможность и составлять акт?

О самом нормативном документе

Приказ N 627 состоит из трех частей. Первая часть (Приложение 1) содержит Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки счетчиков. Данные Критерии разработаны в целях определения возможности использования приборов учета при расчете платы за коммунальные услуги. Это очень важный момент. Получается, что физически счетчики могут быть установлены в любом случае, но учитывать их показания при расчетах за коммунальные услуги можно только при соблюдении рассматриваемых критериев.

Критерии наличия технической возможности

установки счетчика

Первый критерий (абсолютный) назван в п. 5 Приложения 1 к Приказу N 627. Техническая возможность установки приборов учета имеется в МКД, в отношении которых [Законом](#) об энергосбережении <1> установлено требование об их оснащении на дату ввода в эксплуатацию определенными видами приборов учета энергетических ресурсов. Здесь нужно обратиться к п. 7 ст. 13 Закона об энергосбережении, которым установлено следующее:

- МКД, вводимые в эксплуатацию после 27.11.2009, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены общедомовыми приборами учета (ОПУ) воды, тепловой и электрической энергии и индивидуальными приборами учета (ИПУ) воды и электроэнергетики (со ссылкой на [п. 5 той же статьи](#));

- МКД, вводимые в эксплуатацию после 27.11.2009, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены ИПУ природного газа (со ссылкой на [п. 5.1 той же статьи](#));

- МКД, вводимые в эксплуатацию с 01.01.2012 после строительства или реконструкции, должны быть оснащены дополнительно ИПУ тепловой энергии;

- МКД, вводимые в эксплуатацию с 01.01.2012 после капитального ремонта, должны быть оснащены ИПУ тепловой энергии при наличии технической возможности их установки.

Иначе говоря, во всех домах, введенных в эксплуатацию после строительства <2> после 27.11.2009, есть техническая возможность установки ОПУ воды, тепловой и электрической энергии и ИПУ воды, природного газа и электроэнергетики, а после

01.01.2012 - еще и ИПУ тепловой энергии. Вообще-то законодатель фактически обязал застройщиков установить указанные приборы учета, значит, собственникам помещений не должны понадобиться рассматриваемые критерии, ведь они не должны быть озабочены монтажом счетчиков.

<1> Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ".

<2> Несмотря на то что в п. 7 ст. 13 Закона об энергосбережении говорится о вводе в эксплуатацию после строительства, реконструкции и капитального ремонта, мы считаем, что здесь следует иметь в виду ввод в эксплуатацию лишь вновь возведенных домов. С реконструкцией и ремонтом - совсем другая история.

Все остальные критерии не затрагивают рассмотренную выше категорию домов. Это значит, что остальные критерии применяются к МКД, построенным до 27.11.2009. Самый простой критерий касается возможности установки в помещении МКД ИПУ тепловой энергии: такая возможность отсутствует, если по проектным характеристикам МКД имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем (ВИС) отопления. Примечательно, что в п. 3 Приложения 1 к Приказу N 627 говорится о применении данного критерия ко всем домам, кроме указанных в п. 5. Напомним, в п. 7 ст. 13 Закона об энергосбережении конкретизируется, что дома, введенные в эксплуатацию после реконструкции с 01.01.2012, должны быть оснащены ИПУ тепловой энергии. Отсюда можно сделать такой вывод: даже если по проектным характеристикам МКД, введенный в эксплуатацию до 27.11.2009, имеет вертикальную разводку ВИС отопления, такой дом, будучи подвергнутым реконструкции (с датой окончания после 01.01.2012), должен быть оснащен ИПУ теплоэнергии. Получается, что реконструкция домов, завершающаяся после 01.01.2012, должна предусматривать замену вертикальной разводки ВИС отопления на горизонтальную. Здесь можно напомнить, что реконструкция МКД - это серьезная процедура, которая регламентирована Градостроительным кодексом и требует как минимум разрешения на строительство.

К сведению. Несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов признается составом административного правонарушения, предусмотренного п. 3 ст. 9.16 КоАП РФ.

Одновременно введение МКД в эксплуатацию в этот же срок после капитального ремонта не делает установку ИПУ теплоэнергии обязательной, если отсутствует техническая возможность. Действительно, проведение капитального ремонта не сопряжено с изменением проектных характеристик МКД.

Пункт 2 Приложения 1 к Приказу N 627 устанавливает критерии, актуальные для всех домов, построенных до 27.11.2009, и выявляемые в ходе обследования. Эти критерии справедливы в отношении ОПУ и ИПУ всех видов энергетических ресурсов. Для заключения об отсутствии технической возможности установки счетчика в МКД (помещении) достаточно выявления хотя бы одного из указанных обстоятельств:

- установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам МКД (помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих

ВИС (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых ВИС (внутриквартирного оборудования);

- при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством РФ об обеспечении единства измерений и техническом регулировании;

- в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством РФ об обеспечении единства измерений и техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы ВИС (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.

Если в ходе обследования технической возможности установки приборов учета будет установлено отсутствие указанных обстоятельств (а по ИПУ теплоэнергии - еще и отсутствие вертикальной разводки ВИС), значит, соответствующая возможность имеется.

Акт обследования

Пункт 6 Приложения 1 к Приказу N 627 гласит, что результаты обследования технической возможности установки прибора учета указываются в соответствующем акте. Форма акта приведена в Приложении 2, а Порядок ее заполнения - в Приложении 3. Обратим внимание на некоторые нюансы.

Во-первых, обследование проводят специалисты юридического лица или индивидуального предпринимателя, а не чиновники какого-либо органа власти.

Во-вторых, при обследовании могут присутствовать как собственники помещений в МКД или их представители (и это необходимо, если подана заявка на установку ИПУ), так и представители организации (ИП), ответственной за содержание общего имущества в МКД (с учетом того что ОПУ обычно устанавливаются на границе сетей, к предполагаемому месту установки ОПУ нужно получить доступ, который как раз могут дать такие организации), а также иные лица. Немаловажно, что пояснение к графе 3 акта обследования дает понять, что все эти лица могут и отсутствовать при обследовании.

В-третьих, в акте указывается на наличие или отсутствие технической возможности установки конкретного вида счетчика. Во втором случае должен быть назван конкретный критерий отсутствия такой возможности.

В-четвертых, допускается, что у присутствующих при обследовании может быть особое мнение, очевидно, отличающееся от мнения лица, проводящего обследование. Эта точка зрения должна быть также зафиксирована в акте.

В-пятых, экземпляр акта выдается каждому лицу, присутствовавшему на обследовании.

В связи с изданием Приказа N 627 в прессе появилось множество публикаций примерно такого содержания: "Собственники помещений не во всех случаях обязаны устанавливать приборы учета коммунальных ресурсов, освобождает их от такой обязанности отсутствие соответствующей технической возможности". Выглядят подобные комментарии так, как будто собственник помещения в МКД всеми силами против установки приборов учета, а отсутствие технической возможности дает ему шанс избежать этого.

Между тем, если рассмотреть место Приказа N 627 в системе законодательства об энергосбережении, а также жилищного законодательства, ситуация представляется несколько в другом свете.

Во-первых, учитывая взятый государством курс на повсеместное "оприборивание", нужно помнить, что нормативы потребления, так или иначе определяющие объем платы за коммунальные услуги в отсутствие приборов учета, должны быть установлены таким образом, чтобы стимулировать монтаж счетчиков. И это более действенная мера по сравнению с жестким предписанием установить счетчики к определенной дате в отсутствие каких-либо санкций за неисполнение и перспективой принудительной оплаты расходов на их установку третьим лицом. Значит, при прочих равных условиях собственник помещения должен быть заинтересован в установке приборов учета. Но напрямую это касается только ИПУ. Несмотря на то что аналогичное правило действует и для нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, реальное потребление на общедомовые нужды (и тем более объем потерь ресурса в ВИС) находится вне контроля каждого отдельного собственника помещения, а УК не заинтересованы в сокращении реального потребления (в исключении необоснованного, нерационального и бездоговорного потребления).

Во-вторых, представляется, что в установке приборов учета (в основном ОПУ, а при их отсутствии - и ИПУ) заинтересованы в первую очередь РСО. Соотношение нормативов и объемов реального потребления может колебаться, а получить плату за поставленный коммунальный ресурс в полном объеме можно, только если в доме есть ОПУ. С учетом нового порядка расчета объема поставленного в МКД ресурса УК уже не несут брмени оплаты так называемого небаланса (если в доме есть ИПУ, но нет ОПУ). Поэтому законодатель наложил обязанность по принудительной установке приборов учета (ОПУ и ИПУ) на наиболее заинтересованное лицо. Будем помнить об этих двух выводах при дальнейших рассуждениях.

Но вернемся к критериям наличия технической возможности установки счетчиков в системе действующего законодательства.

Обязанность собственников устанавливать приборы учета

Подчеркнем, что в [Законе](#) об энергосбережении предусмотрена лишь обязанность собственников помещений в МКД установить счетчики [<3>](#) и не содержится указаний на освобождение от этой обязанности в отсутствие технической возможности. Исключение касается ИПУ тепловой энергии, которые должны быть установлены после ввода МКД в эксплуатацию после капитального ремонта (после 01.01.2012) только при наличии технической возможности. Действительно, вспомним [п. 2](#) Приложения 1 к Приказу N 627: обстоятельства, указывающие на отсутствие технической возможности, вполне преодолимы. Так, после реконструкции, капитального ремонта или создания новых ВИС и внутриквартирного оборудования можно установить прибор учета. Капитальный ремонт общего имущества в МКД может позволить соблюсти обязательные требования к условиям эксплуатации прибора в месте его установки (температурный режим, влажность в технических подвалах и т.д.). Иначе говоря, задавшись целью исполнить свою

обязанность по монтажу счетчиков, собственники помещений могут не ссылаться на отсутствие технической возможности, а изменить состояние внутриквартирного оборудования, ВИС и в целом общего имущества так, чтобы возможность установки приборов учета появилась. Именно поэтому наличие или отсутствие технической возможности определяется на конкретную дату обследования.

<3> До 01.07.2012 - ОПУ воды, тепловой и электрической энергии, ИПУ воды, электроэнергии, до 01.01.2015 - ИПУ природного газа. Обязанность устанавливать ИПУ тепловой энергии к какому-либо сроку отсутствует и связана только с проведением после 01.01.2012 реконструкции (тогда установка ИПУ тепловой энергии обязательна) и капитального ремонта МКД (тогда ИПУ теплоэнергии устанавливаются при наличии технической возможности).

Но тогда зачем же вообще был принят [Приказ N 627](#)?

Договор об установке прибора учета

Обратимся к [п. 9 ст. 13](#) Закона об энергосбережении, в котором сказано, что с 01.07.2010 РСО <4> обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. РСО не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора. Хотя цена такого договора и определяется по соглашению сторон, контракт должен предусматривать пятилетнюю рассрочку (если стороной контракта является собственник помещения в МКД либо лицо, ответственное за содержание МКД), что может быть особо выгодно потенциальным заказчикам.

<4> Точнее, организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой и электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых непосредственно присоединяются к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов.

[Порядок](#) заключения и существенные условия такого договора утверждены Приказом Минэнерго России от 07.04.2010 N 149 (вступил в силу с 18.07.2010) (далее - Порядок). В документе подчеркивается, что договор является публичным. Это значит, что отказ РСО от заключения данного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается ([п. 3 ст. 426](#) ГК РФ). Вот здесь мы и подошли к технической возможности установки приборов учета. После получения от заказчика заявки РСО должна произвести осмотр объекта с целью проверки наличия технической возможности установки, замены и (или) эксплуатации прибора учета. При наличии технической возможности выполнить указанные в заявке работы исполнитель направляет подписанный со своей стороны проект договора, а также технические условия в случае установки прибора учета. Далее в [п. 11](#) Порядка поясняется: если иное не установлено федеральными законами, другими нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, соглашением сторон договора, технические условия должны содержать перечень мероприятий, осуществляемых заказчиком, по технической подготовке объекта для установки (замены) прибора учета. Соответственно, при отсутствии технической

возможности РСО направляет заказчику отказ в заключении договора. При этом важно понимать три вещи:

- **Порядок** не содержит ссылок на то, что критерии наличия технической возможности должны определяться уполномоченным органом власти;

- **Порядок** вступил в силу с 18.07.2010, а **Приказ N 627** - лишь с 01.09.2012;

- преодолимые препятствия для установки прибора учета должны быть указаны в технических условиях, которые заказчик обязан выполнить, чтобы РСО смогла установить (заменить) прибор учета.

Из всего сказанного следует, что и в этой ситуации **Приказ N 627** не является обязательным к применению, РСО не обязана составлять акт обследования (и не могла этого делать до 01.09.2012, когда уже истек срок добровольной установки основной части приборов учета). Если же собственник помещения в МКД или его представитель обращался за установкой ИПУ или ОПУ к иной компании (не к РСО), последняя даже не обязана заключать договор, поскольку он не является публичным, не говоря уже о составлении акта обследования.

Принудительная установка приборов учета

Уже наступил период принудительной установки приборов учета силами РСО (с 01.07.2012 по 01.07.2013 - по всем счетчикам, кроме ИПУ природного газа, по которому срок наступает гораздо позже, и ИПУ тепловой энергии). Основные правила принудительной установки счетчиков описаны в **п. 12 ст. 13** Закона об энергосбережении. Здесь также нет упоминаний о технической возможности: обязанность РСО осуществить действия по оснащению помещений в МКД и самого МКД ИПУ и ОПУ сформулирована как абсолютная. Собственники обязаны обеспечить допуск РСО к местам установки приборов учета и оплатить соответствующие расходы. Однако установить приборы учета недостаточно, их необходимо также ввести в эксплуатацию, то есть документально оформить возможность их использования для расчета платы за коммунальные услуги. А это и есть цель определения критериев наличия технической возможности. Поэтому получается, что РСО должны осуществить все необходимые действия для установки и ввода счетчиков в эксплуатацию (как непосредственно монтаж счетчика, так и приведение места его установки в соответствие с обязательными требованиями законодательства об обеспечении единства измерений и техническом регулировании). Значит, расходы РСО, подлежащие оплате собственниками помещений, могут составить довольно внушительную сумму.

Таким образом, мы видим, что **Приказ N 627** никак не влияет на обязанность собственников помещений устанавливать приборы учета, кроме (в ряде случаев) ИПУ тепловой энергии, и обязанность РСО в принудительном порядке оснащать МКД такими счетчиками.

Ввод приборов учета в эксплуатацию

Вместе с тем вспомним, что **Приказ N 627** принят во исполнение **пп. "г" п. 4** Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, а этим Постановлением также утверждены новые **Правила** предоставления коммунальных услуг (далее - новые Правила). Кстати, и даты вступления в силу у них одинаковые. Согласно **п. 81** новых Правил оснащение помещения приборами учета, ввод установленных счетчиков в

эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником помещения. При этом ввод установленного прибора учета в эксплуатацию (документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги) обязан осуществить исполнитель коммунальных услуг по заявке собственника помещения не позднее месяца, следующего за днем его установки. Именно в этом пункте новых Правил и есть единственная в законодательстве ссылка на Приказ N 627: Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, а также форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета и Порядок ее заполнения утверждаются Министерством регионального развития РФ. Одновременно согласно пп. "т", "у" п. 31 новых Правил исполнитель обязан не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку ИПУ, соответствующего требованиям законодательства об обеспечении единства измерений, и вводить такой прибор учета в эксплуатацию. Поскольку критерии наличия технической возможности установлены в целях определения возможности использования приборов учета соответствующего вида при осуществлении расчета платы за коммунальную услугу (п. 1 Приложения 1 к Приказу N 627), отсутствие технической возможности установки прибора учета, выявленное согласно Приказу N 627, фактически делает невозможным его ввод в эксплуатацию (использование его показаний при расчете платы за коммунальные услуги) <5>. Таким образом, акт об отсутствии технической возможности установки прибора учета может быть составлен исполнителем коммунальных услуг, приглашенным для ввода счетчика в эксплуатацию, и должен стать основанием для отказа в принятии установленного прибора учета в эксплуатацию.

<5> Такой вывод больше справедлив по отношению к критериям, приведенным в пп. "б" и "в" п. 2 Приложения 1 к Приказу N 627. Критерий из пп. "а" того же пункта (установка прибора учета невозможна без реконструкции, ремонта, создания новых ВИС и внутриквартирного оборудования) является объективным препятствием для монтажа прибора учета.

* * *

Критерии наличия или отсутствия технической возможности установки приборов учета не всегда означают физическую возможность или невозможность монтажа того или иного счетчика. Они свидетельствуют об обстоятельствах, делающих возможным или невозможным использование показаний приборов учета при расчете платы за коммунальные услуги (главное - соответствие прибора учета, места его установки обязательным техническим требованиям). Это означает, что исполнитель коммунальных услуг не вправе допустить ввод таких счетчиков в эксплуатацию. Впрочем, отсутствие технической возможности не влияет на обязанность собственников помещений установить приборы учета к 01.07.2012 и обязанность РСО принудительно смонтировать такие счетчики до 01.07.2013 (исключением в ряде случаев является ИПУ тепловой энергии). Следовательно, так или иначе счетчики должны быть установлены, даже если для этого придется провести некоторые мероприятия, входящие в комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Если собственники помещений не сделали этого добровольно, РСО придется осуществить такие действия и взыскать с них соответствующие расходы.