



Департамент городского хозяйства  
Администрации города Тюмени

**Методические рекомендации  
действий участников процесса  
по оснащению многоквартирных домов  
общедомовыми (коллективными) приборами  
учета коммунальных ресурсов  
после 1 июля 2012 года**



Тюмень, 2012

## **Методические рекомендации действий участников процесса по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов после 1 июля 2012 года**

Настоящие методические рекомендации действий участников процесса по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов после 1 июля 2012 года разработаны в целях разъяснения заинтересованным участникам процесса процедуры установки коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой, электрической энергии, воды, обеспечения сохранности приборов учета, финансирования расходов на их установку после 1 июля 2012 года, в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности...» (далее - Федеральный закон № 261-ФЗ), упорядочения взаимоотношений между ресурсоснабжающими организациями, управляющими организациями, населением в рамках данного процесса, мотивации к экономии расхода коммунальных ресурсов в многоквартирных домах и носят рекомендательный характер.

Приборный учет дает возможность оценки реального объема потребления ресурсов, что, как показывает практика, в одних случаях может быть ниже расчетного по нормативам потребления и позволяет достичь экономии как в натуральном, так и денежном выражении, а в других случаях – заставляет, оплачивая фактически потребленные ресурсы, задумываться об их экономии и тем самым внедрять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, направленные в том числе на повышение качества предоставляемых коммунальных услуг за счет снижения потерь ресурсов, обеспечения бесперебойности их поставки.

### Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального закона № 261-ФЗ, до 1 июля 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах обязаны были обеспечить оснащение таких домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

При этом, согласно Федеральному закону № 261-ФЗ, требования в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года, а также объекты, мощность потребления электрической энергии которых составляет менее чем пять киловатт (в отношении организации учета используемой электрической энергии) или максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем две десятых гигакалории в час (в отношении организации учета используемой тепловой энергии).

Кроме этого, в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 627, с 1 сентября 2012 года вступили в силу критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) приборов учета ресурсов, которые учитываются при проведении соответствующих обследований многоквартирных домов.

В соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, после 1 июля 2012 года действия по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета ресурсов в срок до 1 июля 2013 года обязаны совершить организации, осуществляющие снабжение водой, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования многоквартирных домов, которые в нарушение требований Федерального закона не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок (далее – ресурсоснабжающие организации).

#### Порядок оснащения многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов

1. Ресурсоснабжающим организациям в рамках зоны ответственности необходимо определить перечни многоквартирных домов, подлежащих оснащению общедомовыми (коллективными) приборами учета соответствующего ресурса (далее – Перечень), за исключением многоквартирных домов, признанных ветхими, аварийными, подлежащими сносу и капитальному ремонту до 1 января 2013 года, а также мощность потребления электрической энергии которых составляет менее чем пять киловатт и максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем две десятых гигакалории в час.

Информация о признанных ветхими, аварийными объектах, объектах, подлежащих сносу до 1 января 2013 года, имеется в департаменте имущественных отношений Администрации города Тюмени, МКУ «Тюменское городское имущество казначейство», объектах, подлежащих капитальному ремонту до 1 января 2013 года (с установкой общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса) – в департаменте городского хозяйства Администрации города Тюмени.

В части объектов, максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем две десятых гигакалории в час, теплоснабжающим организациям (ОАО «Тепло Тюмени» и организациям, имеющим в собственности ведомственные котельные и сети теплоснабжения), рекомендуется провести работу с организацией – поставщиком тепловой энергии (ОАО «УТСК»).

2. По многоквартирным домам, вошедшим в Перечень, ресурсоснабжающим организациям самостоятельно либо с привлечением специализированной подрядной организации необходимо провести обследования многоквартирных домов на предмет наличия (отсутствия)

технической возможности оснащения общедомовыми (коллективными) приборами учета ресурсов (с составлением соответствующего акта обследования), а также работу по определению предварительной финансовой потребности на установку приборов учета. При этом, по многоквартирным домам, в которых имеется техническая возможность оснащения общедомовыми (коллективными) приборами учета ресурсов, видится целесообразным составление на данном этапе дефектных ведомостей и сметной документации на выполнение указанных работ.

3. По итогам данной работы, согласно пунктам 1 и 2, ресурсоснабжающим организациям рекомендуется составить календарный график выполнения работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов с указанием их количества и адресным перечнем многоквартирных домов, разработать соответствующую программу по их установке.

В рамках проведения информационно-разъяснительной работы с населением, видится целесообразным размещение данного графика в СМИ, на официальных сайтах и офисных помещениях ресурсоснабжающих и управляющих организаций, на информационных стендах в многоквартирных домах, с указанием требований статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, а также рассмотрение обозначенного вопроса на информационных собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Ресурсоснабжающие организации могут осуществлять работы по установке общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов как самостоятельно при наличии соответствующего материально-технического обеспечения и специализированного персонала, так и с привлечением подрядных организаций.

5. С целью определения подрядных организаций, ресурсоснабжающим организациям рекомендуется проводить конкурсные процедуры. Для этих целей осуществляется разработка технического задания на установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, соответствующей конкурсной документации, проектов договоров. По итогам проведения конкурсных процедур ресурсоснабжающими организациями с победителями – подрядными организациями заключаются договоры на выполнение работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса.

6. В связи с тем, что на рынке теплоснабжения работают несколько теплосетевых организаций, с целью возможности установки общедомовых (коллективных) приборов учета тепловой энергии в многоквартирных домах, требуется получение технических условий на проектирование узлов учета тепловой энергии от организации, являющейся поставщиком тепловой энергии непосредственно в многоквартирный дом.

Для этих целей ресурсоснабжающими организациями осуществляется оформление и направление соответствующего запроса в организацию, являющуюся поставщиком тепловой энергии непосредственно в многоквартирный дом (при условии, что они являются разными

организациями), которая выдает данные технические условия, если ранее по многоквартирному дому они не были предоставлены управляющей организацией. При наличии выданных ранее управляющей организацией технических условий на проектирование узлов учета тепловой энергии, ресурсоснабжающей организацией направляется соответствующий запрос в адрес управляющей организации, которая предоставляет данные технические условия. При выполнении работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов специализированной подрядной организацией, определенной по итогам конкурсных процедур, технические условия ресурсоснабжающей организацией передаются для работы подрядной организации.

При этом, во избежание срыва сроков установки ресурсоснабжающими организациями общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, определенных требованиями действующего законодательства (до 1 июля 2013 года), видится целесообразным проведение оперативной работы по предоставлению ресурсоснабжающим организациям технических условий на проектирование узлов учета тепловой энергии задействованными в процессе структурами.

На основании технических условий ресурсоснабжающей организацией самостоятельно либо специализированной подрядной организацией, определенной по итогам конкурсных процедур, выполняется разработка проекта узла учета тепловой энергии в многоквартирном доме, который согласовывается с организацией, являющейся поставщиком тепловой энергии непосредственно в многоквартирный дом.

По итогам рассмотрения направленного проекта он согласовывается либо возвращается на доработку с замечаниями.

При этом, во избежание срыва сроков установки ресурсоснабжающими организациями общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, определенных требованиями действующего законодательства (до 1 июля 2013 года), видится целесообразным проведение оперативной работы по подготовке заключений на проекты узлов учета тепловой энергии в многоквартирных домах и предоставлению их в адрес заинтересованных структур.

7. Специализированной подрядной организацией при выявлении дополнительного объема работ или отсутствия необходимости выполнения ряда определенных ранее работ осуществляется согласование с ресурсоснабжающей организацией уточненной сметы расходов на проектирование, монтаж, пуско-наладочные работы по установке общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов.

8. Ресурсоснабжающие организации осуществляют подготовку и направление письменного уведомления в адрес управляющих организаций о выполнении работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса в многоквартирном доме.

В данном уведомлении по каждому многоквартирному дому указывается, в том числе:

- адрес многоквартирного дома;

- дата и время начала производства работ и период выполнения работ;
- необходимость обеспечения доступа к месту установки общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса;
- время отсутствия соответствующего ресурса для оповещения жителей, в т.ч. по воде - о необходимости подготовки запаса воды;
- контакты ответственных представителей ресурсоснабжающей организации и специализированной подрядной организации;
- подробные разъяснения требований законодательства в части установки общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, планируемой стоимости выполнения данных работ и условий их оплаты и иная информация.

9. В свою очередь, управляющим организациям необходимо:

- обеспечить доступ к месту установки общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса на весь период производства работ;
- провести информационно-разъяснительную работу с жителями многоквартирного дома о требованиях Федерального закона № 261-ФЗ в части установки общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, планируемой стоимости выполнения данных работ и условий их оплаты;
- произвести оповещение жителей о периоде отсутствия соответствующего ресурса, в т.ч. по воде – о необходимости подготовки запаса воды;
- направить письменное уведомление в адрес ресурсоснабжающей организации с указанием контактов ответственных представителей со стороны управляющей организации.

Кроме этого, в рамках организации доступа к месту установки общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса управляющим организациям необходимо подготовить технические помещения (подвалы) для выполнения работ по установке приборов учета ресурсов, приведя их в надлежащее состояние, включая оперативное принятие мер, направленных на устранение их захламленности, затопления, недостаточной освещенности и т.п.

10. Управляющая организация в установленный срок предоставляет специализированной подрядной организации либо ресурсоснабжающей организации, осуществляющей самостоятельно выполнение работ, доступ к месту установки общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса.

В случае непредоставления указанного доступа названными организациями производится фиксирование данного факта путем составления соответствующего акта либо получения письменного отказа и в последствии информирование Администрации города Тюмени и прокуратуры о невыполнении управляющими организациями (от лица собственников помещений) в многоквартирном доме требований п. 12 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ. Также, при нерешении данного вопроса, для обеспечения установки общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов видится целесообразным обращение в судебные органы.

11. В случае предоставления данного доступа специализированной подрядной организацией либо ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей самостоятельно указанную деятельность, производится выполнение работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса в соответствии с календарным графиком, включая:

- комплектование оборудования и арматуры (при наличии) для каждого прибора учета соответствующего ресурса, подготовку измерительных участков;
- монтаж измерительных участков, оборудования и при наличии арматуры (с отключением подачи соответствующего ресурса на время монтажа);

- пуско-наладочные работы, включение приборов учета соответствующего ресурса в работу в режиме опытной эксплуатации (в большинстве случаев без отключения подачи соответствующего ресурса).

12. В случае выполнения работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса подрядной организацией, по итогам завершения данных работ их приемка ресурсоснабжающей организацией осуществляется в зависимости от условий заключенных договоров с подрядной организацией: либо непосредственно после завершения работ с подписанием соответствующего акта приемки и справок по формам КС-2, КС-3, либо после обеспечения подрядной организацией ввода установленных общедомовых (коллективных) приборов учета в эксплуатацию с подписанием соответствующего акта приемки и справок по формам КС-2, КС-3 (в зависимости от того, является ресурсоснабжающая организация, ответственная за установку приборов учета, одновременно организацией, осуществляющей опломбирование данных приборов учета и регистрацию их для коммерческого учета).

13. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета оформляется актом допуска (ввода) в эксплуатацию, имеющего типовую форму с отражением показаний приборов учета на момент подписания акта, при участии заинтересованных сторон. Одновременно с этим производится опломбирование приборов учета. В зависимости от того, является ресурсоснабжающая организация, ответственная за установку приборов учета, одновременно организацией, осуществляющей опломбирование данных приборов учета и регистрацию их для коммерческого учета, а также поставщиком коммунальной услуги, сторонами по акту могут быть ресурсоснабжающая организация и управляющая организация; ресурсоснабжающая организация, управляющая организация, организация, являющаяся поставщиком коммунальной услуги; управляющая организация, организация, являющаяся поставщиком коммунальной услуги. На основании подписанного акта допуска (ввода) в эксплуатацию прибор учета соответствующего ресурса регистрируется для коммерческого учета.

В случае неявки для участия в процедуре допуска (ввода) в эксплуатацию приборов учета соответствующего ресурса представителей управляющей организации, которая была уведомлена о дате и времени ее проведения, процедура допуска проводится без их участия, копия соответствующего акта

направляется в адрес управляющей организации.

14. С даты допуска (ввода) в эксплуатацию приборов учета соответствующего ресурса обеспечение сохранности установленных приборов учета возлагается на управляющую организацию. Дополнительно данная обязанность управляющих организаций может указываться в актах приема-передачи общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса, также, может заключаться отдельный договор с управляющей организацией, по которому обеспечивается сохранность установленных приборов учета со стороны управляющей организации и предусмотрена ответственность за невыполнение данных функций.

15. После допуска (ввода) в эксплуатацию приборов учета соответствующего ресурса в адрес управляющей организации ресурсоснабжающей организацией направляется уведомление об оплате расходов за установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, необходимости обслуживания данных приборов учета, а также осуществляется передача приборов учета собственникам многоквартирного дома, включая соответствующую техническую документацию, в соответствии с актом приема-передачи общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов, который подписывается ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией.

#### Порядок финансирования расходов по установке общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов

1. Ресурсоснабжающие организации при отсутствии собственных источников финансирования могут привлекать кредитные средства для выполнения работ по установке общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов.

2. В соответствии с п. 12 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ, расходы на установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов в многоквартирных домах оплачивают собственники помещений равными долями в течение пяти лет с даты установки приборов учета, при условии, что ими не выражено намерение оплатить такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки (оформленное соответствующим решением). 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.

3. Согласно абз. 2 п. 38(1) Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество (в зависимости от площади помещения).



В многоквартирных домах со смешанной формой собственности расходы на установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов в части муниципальных помещений будут компенсироваться в размере стоимости выполненных работ, приходящейся на долю муниципальной собственности в многоквартирных домах на дату подписания акта выполненных работ, за счет бюджетных средств.

4. Согласно п. 13 Методических рекомендаций по заполнению примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, утвержденным Приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011 № 454, в случае, если установка общедомового (коллективного) прибора учета осуществлена ресурсоснабжающей организацией, то в графу формы платёжного документа рекомендуется включать дополнительной строкой вид услуг за установку общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов.

Величина ежемесячного размера платы за установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов рассчитывается исходя из общей суммы затрат на выполнение данных работ и суммы процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки (в зависимости от выбранного собственниками периода рассрочки), но не более чем в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату начисления) соразмерно доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5. В соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 15.02.2011 № 47 «Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса», не допускается включение в финансовые потребности регулируемой организации расходов на оплату услуг по изготовлению и рассылке платежных документов собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществляется управляющей организацией, ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Таким образом, по многоквартирным домам, находящимся в непосредственном управлении, начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по которым осуществляет ОАО «ТРИЦ», с целью включения расходов по оплате за установку коллективных (общедомовых) приборов учета ресурсов в квитанции, ресурсоснабжающей организации необходимо заключить договор (соглашение) с ОАО «ТРИЦ» на начисление, сбор и учет денежных средств за установку коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего ресурса.

По многоквартирным домам, выбравшим способ управления – управляющая компания, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающей организации необходимо заключить договор (соглашение) с данными управляющими организациями на начисление, сбор и учет денежных средств за установку общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующего ресурса.

В случае отказа управляющей организации от подписания указанного договора (соглашения) либо преднамеренного затягивания его подписания, ресурсоснабжающие организации обращаются в судебные органы.

б. В случае отказа от оплаты расходов за установку общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов собственниками помещений в многоквартирном доме в добровольном порядке, ресурсоснабжающие организации для взыскания данных затрат обращаются в суд. Расходы, понесенные ресурсоснабжающими организациями в связи с принудительным взысканием, оплачиваются жителями дополнительно.

## **Обоснования обеспечения сохранности установленных общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов управляющими организациями**

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, «коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

В соответствии с п.п. 5-7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, коллективные (общедомовые) приборы учёта включаются в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п.п. 10, 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпункте «д(1)» пункта 11 указанных Правил (организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности), или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, ответственность за содержание установленных приборов учёта несут непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме, либо иные лица на основании договоров на управление многоквартирным домом или договоров по содержанию и ремонту общего имущества, т.е. управляющие организации.