

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 13 августа 2024 г. N 21323-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Частью 1 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об энергосбережении) предусмотрено, что производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Для определения объема (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом, используется коллективный (общедомовой) прибор учета (далее - ОДПУ), который представляет собой средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемого в многоквартирном доме при наличии технической возможности (пункт 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354)).

Состав общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определен пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), пунктами 2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491).

В соответствии с подпунктом "д", "е(1)" пункта 2 Правил N 491 в состав общего имущества включаются механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (ОДПУ), автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), установленные за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Закона об энергосбережении, входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу подпункта "д" пункта 10 Правил N 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами N 354.

Подпунктом "к" пункта 11 Правил N 491 определено, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОДПУ холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов

учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

Согласно пункту 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень), общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах, включают в том числе проверку исправности, работоспособности, регулировку и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, водоснабжения и герметичности систем.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

В соответствии с частью 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом может обеспечиваться собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии со статьей 161 ЖК РФ.

В силу частей 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией данное лицо несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и Правилами N 491. При этом соответствующие расходы по эксплуатации ОДПУ включаются в размер платы за содержание жилого помещения.

Межповерочным интервалом считается период, на протяжении которого показания прибора учета считаются достоверными на основании сведений, полученных в ходе предыдущей поверки.

Согласно пункту 20 раздела "Измерения параметров потока, расхода, уровня, объема веществ" приказа Росстандарта от 2 июля 2019 г. N 1502 "Об утверждении рекомендуемых предельных значений интервалов между поверками средств измерений", интервалы между поверками счетчиков холодной, горячей, холодной и горячей (универсальные) воды составляют 6 лет.

Согласно пункту 81(10) Правил N 354, эксплуатация, ремонт и замена приборов учета осуществляются в соответствии с технической документацией на счетчик. При поверке приборов учета применяются положения Федерального закона от 26 июня 2008 г. N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений", который регулирует отношения, возникающие при выполнении измерений, установлении и соблюдении требований к ним, единицам величин, эталонам единиц величин, стандартным образцам, средствам измерений, применении стандартных образцов, средств измерений, методик измерений.

Вместе с тем, в среднем, срок эксплуатации приборов согласно техническим паспортам составляет 12 лет, периодичность метрологической поверки - 1 раз в 4 года от даты выпуска прибора, указанной в техническом паспорте, а не от даты ввода в эксплуатацию.

Плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям прибора учета в случае истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки,

- начиная с даты, когда наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения (пункта 59 Правил N 354).

Таким образом, по аналогии закона в качестве разумного срока для совершения управляющей организацией действий по обеспечению повторного ввода в эксплуатацию ОДПУ признается срок, не превышающий 3 месяцев.

В соответствии с подпунктами "а" и "б" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110 (далее - Положение о лицензировании), требование по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и требованиями, установленными Правилами N 491, является лицензионным требованием.

С учетом вышеизложенного поскольку обеспечение надлежащей эксплуатации ОДПУ, включая осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета, входит в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, то невыполнение требования по надлежащей эксплуатации ОДПУ может квалифицироваться в качестве осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований в соответствии с частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Обращаем внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
