

Пояснительная записка
изменения тарифа в части включения стоимости по обслуживанию ОДПУ

В соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее ФЗ-261) до 1 июля 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах обязаны были обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Так как собственниками помещений в многоквартирных домах не принято решение об оснащении выше указанного многоквартирного дома приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии в соответствии с п. 5, 6.1. статьи 12 ФЗ – 261 **организации**, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией при выявлении фактов невыполнения **обязаны были совершить действия по оснащению многоквартирного дома ОДПУ**, а собственники помещений в многоквартирных домах оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета.

В соответствии с пунктами 5, 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее Правила N 491) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, а также внутридомовая система отопления, включают в себя коллективные (общедомовые) приборы учета.

Таким образом, в многоквартирных домах имело место принудительная установка коллективных (общедомовых) приборов учета в рамках ФЗ-261, с автоматическим закреплением за ОДПУ статуса общего имущества дома **в силу закона**.

Пункт 31 Правил N 491 содержит **обязательное требование** к собственникам помещений при утверждении перечня, объемов работ и услуг, выполняемых управляющей организацией **учитывать состав**, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества.

Пунктом 29 Правил N 491 определено, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло -, газо - и водоснабжения, водоотведения, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений. Так же 54 пунктом Правил №354 предусмотрено, что расходы на содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" установлен минимальный перечень работ и услуг которые обязаны выполнять управляющие организации (далее Постановление 290).

Пунктом 18 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в рамках общих работ, выполняемых для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах входят и работы по проверке исправности, работоспособности, регулировка и техническому обслуживанию насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, **коллективных (общедомовых) приборов учета**.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решений общего собрания собственников помещений.

Постановлением 290 определено, что минимальный перечень услуг и работ в обязательном порядке применяется в случае заключения договора управления или договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть рассчитан с учётом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Техническое обслуживание общедомовых приборов учета включает в себя следующие услуги и работы: визуальный осмотр с целью выявления отсутствия механических повреждений, наличия и целостности пломб; проверка надежности механических и электрических соединений, наличия напряжения питания; снятие показаний и запись их в журнал; анализ результатов измерений, анализ ошибок и определение причин их возникновения; протирка от пыли; проверка наличия масла в защитных гильзах термопреобразователей и его доливка для восполнения потерь от высыхания; проведение промывки проточной части расходомеров; очистка фильтров от отложений, песка и окалина с разборкой и ревизией и другие работы. При наличии систем диспетчеризации (АСКУЭ) выполняются работы по комплексному техническому сопровождению данных систем. Кроме того, по истечении межповерочного интервала выполняются поверки общедомовых приборов учета.

Стоимость обслуживания общедомовых приборов учета для жителей разных многоквартирных домов может значительно отличаться. Стоимость обслуживания зависит от сложности и объема работ, а также от общей площади жилых помещений данного дома. Чем больше многоквартирный дом, тем дешевле обслуживание общедомового прибора учета.

Таким образом, решение вопроса об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения – компетенция общего собрания собственников помещений, однако законодательством наложен ряд ограничений одним из которых является запрет собственникам злоупотреблять своим правом (устанавливая размер платы ниже минимального перечня работ и услуг установленного законодательством), тариф должен обеспечить весь комплекс работ и услуг необходимый для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а не только те работы, которые, достаточны для дома, по мнению собственников.

На основании изложенного при принятии собственниками решение об утверждении сметы расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества дома, утверждении перечня работ и услуг, выполняемых управляющей организацией в рамках утвержденной сметы в перечень работ и услуги, собственники обязаны включить работы по содержанию коллективного (общедомового) прибора учета.

Принудительная установка общедомовых приборов учета подразумевает не только непосредственно установку счетчиков в отсутствие волеизъявления жильцов, но и возложение на них соответствующих расходов по их содержанию.

Таким образом, при включении в перечень общего имущества ОДПУ, в силу закона, увеличивается и перечень услуг и работ, оказываемых собственникам помещений управляющей организацией и стоимость этих услуг и работ.