

## 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 электроэнергии (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 электроэнергии, 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 внутрименовых 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.

Система отопления, установленная в домах с вертикальной разводкой, к которым относится ваш многоквартирный дом, не предназначены для установки индивидуальных приборов поквартирного, тем более покомнатного учета тепла. Установка таких приборов в пределах отдельно взятой квартиры и учета тепловой энергии по их показаниям не отражает фактического потребления тепла, так как тепловой режим каждой квартиры определяется не только объемом теплоносителя в радиаторах, но и смежными с данной квартирой отапливаемыми помещениями, не имеющими с ней общих теплоизолированных стен. Т.е., при отключении всех радиаторов в одной квартире, отопление этой квартиры будет производиться за счет соседних квартир через смежные стены и перекрытия.