

## Распределение обязанностей по содержанию недвижимости

### Вопрос

На ком ~ ~ наймодателе или нанимателе ~ ~ лежит обязанность по замене электрического счетчика после истечения установленного срока его эксплуатации? Соотнесение п. 81 и п.81(13) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

Квартира находится в муниципальной собственности, на основании договора найма передана в пользование гражданину. ИПУ расположен вне пределов жилого помещения (на лестничной клетке).

### Ответ

Обязанность по замене индивидуального прибора учета электрической энергии лежит на собственнике (наймодателе) жилого помещения.

### Обоснование

Согласно [статье 210](#) ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Федеральный [закон](#) от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» **возложил на собственников** жилых домов, собственников помещений в многоквартирных домах **обязанность обеспечить оснащение таких домов приборами учета** используемых воды, тепловой энергии, **электрической энергии**, а также надлежащую эксплуатацию этих приборов учета, их сохранность и своевременную замену.

В соответствии с [абз. 3 п. 145](#) «Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии», утв. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442, **обязанность по** обеспечению эксплуатации установленного и допущенного в эксплуатацию прибора учета, сохранности и целостности прибора учета, а также пломб и (или) знаков визуального контроля, снятию и хранению его показаний, **своевременной замене возлагается на собственника такого прибора учета.**

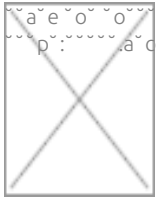
Аналогичная обязанность предусмотрена [п. 81](#) «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, согласно которому оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и **своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.**

Таким образом, в силу приведенных выше норм права, именно **на собственнике жилого помещения лежит обязанность** нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, при этом не только по установке, но и **по замене прибора учета электроэнергии** в связи с истечением срока его действия и вводом его в эксплуатацию (указанный вывод также подтверждается судебной практикой: [Апелляционное определение Московского областного суда от 03.02.2016 по делу N 33-3224/2016](#), [Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха \(Якутия\) от 27.01.2016 по делу N 33-427/2016](#), [Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 23.12.2014 по делу N 33-5118/2014](#)).

).

Дополнительно следует отметить, что при формулировании правовой позиции в судебной практике также часто используется ссылка на [Постановление](#) Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения», Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 года (приложение № 3), исходя из положений которого следует, что **установка индивидуальных приборов учета газа, водоснабжения и электроэнергии не относится к текущему ремонту занимаемого жилого помещения**, выполняемому нанимателем за свой счет (см, например: [Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 16.11.2015 по делу № 33-6319/2015](#), [Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.12.2016 N Ф10-4531/2016 по делу N А08-1316/2016](#)).

При этом сам факт расположения индивидуального прибора учета за пределами жилого помещения в данном случае не влияет на существо обязательств. Анализ судебной практики по аналогичным обстоятельствам позволяет прийти к выводу, что суды признают законными требования нанимателя об обязанности наймодателя осуществить замену индивидуального прибора учета ([Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 15.08.2016 N 33-15192/2016](#), [апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.09.2014 по делу N 33-11283/2014](#)).



На вопрос отвечала:

**Надежда Владимировна Корженевская,**  
консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»