



Инженерные сети:

распределение обязанностей и ответственности

Проблема содержания бесхозных инженерных сетей, безусловно, является актуальной в городских поселениях. Такие проблемы существуют и в малоэтажной застройке – как в сельских, так и в плохо организованных коттеджных поселках.



Д.П. Гордеев,
ведущий юрисконсульт
направления «Городское
хозяйство» Фонда «Институт
экономики города»

Чтобы разобраться, кто и за счет каких средств должен содержать бесхозные инженерные сети, необходимо сначала четко представлять себе, как должны содержаться такие сети в случае, когда собственники известны.

Понятие «бесхозное имущество» раскрывается в Гражданском кодексе РФ. Согласно ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, отвечающая одному из признаков:

- собственника не имеется;
- собственник неизвестен;
- собственник отказался от права собственности на нее (если иное не предусмотрено законами).

Первооснова разрешения проблем с содержанием инженерных сетей – это определение того, есть ли собственник, каковы границы собственности на сети, как определена граница эксплуатационной ответственности, кто и за счет каких средств содержит сети, где находится точка поставки коммунальных ресурсов.

Применительно к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, как представляется, нужно начинать с определения границ общего имущества в многоквартирном доме.

Состав и признаки общего имущества в многоквартирном доме законодательно определены в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Главным признаком общего имущества в многоквартирном доме является его предназначение для обслуживания нескольких помещений в многоквартирном доме. Конкретные формулировки данного признака изложены следующим образом:

- пункт 1 – «...инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование»;

- пункт 3 – «...механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Элементы общего имущества в многоквартирном доме могут находиться:

- внутри квартир или нежилых помещений (например, стояки);
- вне квартир и индивидуальных нежилых помещений, но в пределах многоквартирного дома (индивидуальный тепловой пункт);
- вне многоквартирного дома, но в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (инженерные сети).

Пункты 2–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме* (далее – Правила) уточняют положения Жилищного кодекса РФ в отношении состава общего имущества и устанавливают требования к определению его границ («границы собственности»). В отношении внутридомовых инженерных систем п. 8 этих Правил устанавливает, что «внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (...), входящих в состав общего имущества, **если иное не установлено законодательством Российской Федерации**, является внешняя граница стены многоквартирного дома»**. В большинстве случаев «граница собственности» на внутридомовые инженерные системы проходит по внешней границе стены многоквартирного дома.

Помимо состава общего имущества в многоквартирном доме, за содержание которого отвечают собственники помещений в многоквартирном доме, Правила устанавливают диспозитивное требование к определению границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям. Так, «... границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммуналь-

ного ресурса, **если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией**, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом»***.

При этом необходимо обратить внимание на то, что в п. 8 этих Правил наглядно видно нормативное различие между «границей собственности» и границей эксплуатационной ответственности. Они, как правило, не совпадают. Но в этом случае можно утверждать, что собственники соответствующих участков сетей до и после «границы собственности» несут расходы на их содержание независимо от того, где проходит граница эксплуатационной ответственности. Вариант распределения ответственности за управление, содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей (ВДИС) и внешних сетей при определении границы эксплуатационной ответственности по коллективному прибору учета, расположенному в подвале дома, приведен на рис. 1.

Поскольку ресурсоснабжающая организация (РСО) заинтересована в отсутствии утечек и незаконного потребления в «точке поставки» (коллективный прибор учета), такая схема представляется оптимальной.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором». Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ «собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме». Несение такого бремени осуществляется путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). Соответственно, собственники помещений в многоквартирном доме не обязаны нести расходы на содержание инженерных систем, кото-

* Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

** Выделено автором.

*** То же.

«Граница собственности»: внешняя граница стены МКД	
Бремя содержания ВДИС у собственников помещений в МКД	Бремя содержания внешних сетей у собственника внешних сетей
Плата за жилое помещение (плата за содержание и ремонт ОИ)	Тариф на соответствующий коммунальный ресурс
Ответственность за содержание ВДИС перед собственниками – УО (по договору управления)	Ответственность за содержание внешних сетей перед собственником – РСО (по договору аренды)
Эксплуатационная ответственность – УО (по договору ресурсоснабжения)	Эксплуатационная ответственность – РСО (по договору ресурсоснабжения)
УО содержит ВДИС своими силами или нанимает подрядчика	РСО оплачивает содержание внешних сетей сетевой организации
«Граница эксплуатационной ответственности»: коллективный прибор учета	

Рис. 1. Распределение ответственности за управление, содержание и ремонт инженерных сетей при определении границы эксплуатационной ответственности по коллективному прибору учета в подвале дома

рые не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из этого, управляющие организации (УО) и товарищества собственников жилья (ТСЖ) не должны понуждаться ресурсоснабжающими организациями к соглашению на определение границы эксплуатационной ответственности вне пределов границ общего имущества в многоквартирном доме. Если управляющая организация (ТСЖ) соглашается на такое разграничение, то участок инженерной сети от «границы собственности» (границы общего имущества в многоквартирном доме) до границы эксплуатационной ответственности между УО (ТСЖ) и РСО должен содержаться за счет платы, которую ресурсоснабжающая организация должна заплатить УО (ТСЖ, ЖСК). Средства на это РСО получает за счет тарифа на коммунальный ресурс.

На рис. 1 показан вариант, при котором УО (ТСЖ) наоборот, получив от собственников плату за содержание жилого помещения, обязана оплатить РСО содержание участка ВДИС от «границы собственности» (границы общего имущества в многоквартирном доме) до границы эксплуатационной ответственности между управляющей организацией (ТСЖ) и ресурсоснабжающей организацией, проходящей по коллективному прибору учета.

В идеале обязательства УО по содержанию ВДИС (выполнение необходимых работ) должны быть оплачены адекватной платой собственников помещений в многоквартирном доме. Если плата за содержание жилого помещения установлена неадекватно низкой, то следует иметь в виду, что управляющая организация несет риск связанных с этим убытков. Но при этом трудно согласиться с позицией, высказанной Президиумом ВАС РФ в постановлении от 29.09.2010 № 6464/10 в отношении того, что «если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме», по нескольким причинам.

Во-первых, положения этого постановления ВАС РФ были приняты до внесения в Жилищный кодекс РФ поправок Федеральным законом от 04.6.2011 № 123-ФЗ. В частности, появилась новая ч. 2³ ст. 161 ЖК РФ, согласно которой управляющая организация «несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме

за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества». Если управляющая организация согласилась нести такую ответственность за счет согласованной платы за содержание жилого помещения и заключила договор управления многоквартирным домом, то она автоматически приняла на себя всю ответственность за состояние ВДИС в пределах общего имущества в многоквартирном доме. То есть нужно применять не положения постановления ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10 (это не нормативное регулирование, а судебное толкование), а нормы Жилищного кодекса РФ, которые прямо регулируют эти отношения. Причем регулируют уже после принятия постановления ВАС РФ № 6464/10.

Во-вторых, управляющая организация не может увеличивать размер платы за содержание жилого помещения в порядке, не согласованном в договоре управления многоквартирным домом, а потом выставить собственникам счет на дополнительную компенсацию собственниками помещений в доме. Это противоречит требованиям п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ. Одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является согласование в таком договоре порядка определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Согласно ст. 450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Если перейти к рассмотрению особенностей содержания бесхозяйных инженерных сетей, то после совершения органом местного самоуправления всех действий по выявлению бесхозяйных сетей, определению ресурсоснабжающих организаций, сети ко-

торых присоединены к бесхозяйным сетям, подписания передаточного акта и признания права муниципальной собственности на такие сети и до включения в соответствующий тариф затрат на содержание бесхозяйных сетей, представляется, что расходы на содержание таких сетей должна нести РСО с последующим учетом в тарифе затрат на содержание бесхозяйных сетей. Затраты на содержание, ремонт и эксплуатацию бесхозяйных сетей, собственник или иной законный владелец которых не установлен, до момента признания права собственности на такие сети включаются в необходимую валовую выручку при установлении тарифов на услуги по передаче ресурса для этой РСО в расчетный период регулирования, следующий за тем, в котором бесхозяйные тепловые сети приняты такой регулируемой организацией на содержание и обслуживание, и в последующие расчетные периоды регулирования, в которых регулируемая организация осуществляет эксплуатацию данных сетей. Это установлено, в частности, п. 91 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения*, п. 28 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения**. То есть ресурсоснабжающая организация получит возмещение своих затрат на содержание бесхозяйных сетей в следующие периоды тарифного регулирования.

Бесхозяйные сети могут появиться в связи с тем, что при новом строительстве застройщик для подключения многоквартирного дома создал инженерные сети и объекты, которые в силу норм ст. 36 ЖК РФ и пп. 2–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме не могут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме (например, трансформаторные подстанции на несколько многоквартирных домов, центральные тепловые пункты), а муниципальные образующие и соответствующие ресурсоснабжающие организации не приняли такие сети в свое ведение. Какое-то время УО (ТСЖ) могут направлять на содержание таких сетей

* Утверждены постановлением Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075.

** Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.05.2013 № 406.

		Бесхозный участок внешней сети	
Бремя содержания ВДИС у собственников помещений в МКД		Обязанность ОМС уполномочить PCO	Бремя содержания внешних сетей у собственника внешних сетей
Плата за жилое помещение (плата за содержание и ремонт ОИ)		Тариф на соответствующий коммунальный ресурс	
Ответственность за содержание ВДИС перед собственниками – УО (по договору управления)		Ответственность за содержание внешних сетей перед собственником – PCO (по договору аренды)	
Эксплуатационная ответственность – УО (по договору ресурсоснабжения)	Эксплуатационная ответственность PCO	Эксплуатационная ответственность уполномоченной PCO	Эксплуатационная ответственность – PCO (по договору ресурсоснабжения)
УО содержит ВДИС своими силами или нанимает подрядчика	УО оплачивает PCO	PCO оплачивает содержание внешних сетей сетевой организации	
«Граница эксплуатационной ответственности»: коллективный прибор учета			

Рис. 2. Распределение обязанностей и ответственности за управление, содержание и ремонт инженерных сетей при наличии участка бесхозных сетей

собственные средства. Но если такой возможности нет, то УО (ТСЖ) прекращают их обслуживание, а собственники помещений в многоквартирном доме требуют от органов местного самоуправления выполнить предписанные им законом действия по оформлению таких бесхозных сетей и прекращению в установленном порядке их бесхозного статуса.

В данной ситуации вина за неурегулированность статуса бесхозных сетей ле-

жит на органах местного самоуправления: они выдают разрешение на строительство и не могут не знать, к чьим инженерным сетям должны быть подключены ВДИС. Поскольку на стадии строительства у управляющей организацией и ТСЖ нет и не может быть никаких обязательств в отношении общего имущества в многоквартирном доме, включая ВДИС, то эти организации не могут нести риски и ответственность, связанные с появлением бесхозных сетей.

ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ДИСТАНЦИОННОГО УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ТЕПЛА, ВОДЫ




Учет ресурсов



Экономия



Автоматизация



Контроль




8-800-200-58-95
www.TELEOFIS.ru