

## Наша юридическая консультация

### Установление границ зоны эксплуатационной ответственности между управляющей компанией и РСО.



*Своевременное установление зоны эксплуатационной ответственности, определение ее границ между управляющей компанией (или ТСЖ, ЖСК) и ресурсоснабжающей организацией (далее РСО) является одной из существенных проблем, которая возникает при решении вопросов юридического, производственного взаимоотношения сторон и которые возникают в случаях обеспечения необходимой эксплуатации инженерных коммуникаций многоквартирного дома (далее МКД) жилищного фонда.*

Для управляющих компаний данный вопрос становится наиболее существенным при возникновении аварий на сетях, не имеющих отношения к общедомовому имуществу собственников в МКД, но которые были включены в договор между управляющей компанией и РСО в виде соглашения к договору. На основании заключенного соглашения, определяющего зону эксплуатационной ответственности, обязанность ремонта указанных сетей, например вне периметра здания, возлагается на управляющую компанию, что в конечном итоге приводит к дополнительной финансовой нагрузке на управляющую компанию. Эта дополнительная финансовая нагрузка чаще всего является очень существенной для управляющей компании, так как работы на сетях вне периметра здания предполагает проведение дорогостоящих земляных работ с привлечением арендованной, специальной техники, сопутствующего оформления разрешительных документов.

Как не допустить развития подобной ситуации? Остановимся подробнее на основных понятиях эксплуатационная ответственность и балансовая принадлежность. Из анализа правовых актов следует, что граница балансовой принадлежности делит инженерные сети по признаку собственности или иного законного владения, а граница эксплуатационной ответственности предполагает линию раздела по признаку возложения бремени содержания инженерных коммуникаций. Так, на пример в «Правилах холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 644 четко обозначены определения этих терминов:

**«граница балансовой принадлежности»** - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и

(или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании;

**«граница эксплуатационной ответственности»** - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод;

При заключении договоров ресурсоснабжения МКД граница балансовой принадлежности будет отделять инженерные сети, являющиеся общим имуществом собственников помещений, от других инженерных сетей. В связи с этим необходимо четко усвоить, что относится к общему имуществу, а что нет.

Состав общего имущества четко определяется Главой I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА в постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ"

В соответствии с п. 8 указанных Правил внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не предусмотрено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или РСО, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Так, конкретизируя п. 8 Правил содержания общего имущества, можно обратиться к п. 14 Правил водоснабжения, в котором указано: при наличии согласования разграничение может быть установлено по колодцу (или камере), к которому подключены устройства и сооружения для присоединения абонента к коммунальной водопроводной или канализационной сети. Относительно тепловых сетей возможны варианты установки границы эксплуатационной ответственности на стене тепловой камеры на вводе абонента либо по первым отключающим устройствам. Все указанные варианты должны быть согласованы в акте разграничения эксплуатационной ответственности.

Анализ законодательства и судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при недостижении согласия между управляющей организацией и РСО по вопросу определения

границы эксплуатационной ответственности, последняя определяется по границе балансовой принадлежности, которой является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Однако акт разграничения эксплуатационной ответственности заключается при достижении согласия между РСО и абонентом по данному вопросу, а при недостижении такового границы ответственности определяются по границам балансовой принадлежности. Следовательно, акт разграничения эксплуатационной ответственности может присутствовать не всегда. О том же свидетельствует и анализ судебной практики по спорам об условиях договоров, возникающим при их заключении.

***На основании вышеизложенного можно сделать следующий вывод:***

- при отсутствии акта разграничения эксплуатационной ответственности граница устанавливается по месту соединения коллективного (общедомового) прибора учета
- при его отсутствии - по внешней границе стены многоквартирного дома- границе общего имущества собственников помещений МКД.

Дополнительно можно указать на то, что проблемы при заключении договора и разграничении эксплуатационной ответственности возникают, когда неизвестен балансодержатель-владелец участка инженерных сетей от стены МКД до сетей, состоящих на балансе РСО. Данные участки зачастую являются бесхозными, но необходимыми для снабжения дома ресурсами и располагаются на придомовом земельном участке, входящем в состав общего имущества. Как правило, РСО стараются возложить бремя содержания таких участков сетей на управляющую организацию и собственников помещений МКД, мотивируя это тем, что обслуживание этих участков не учтено в тарифах. Между тем даже в этой ситуации нет правовых оснований для разграничения эксплуатационной ответственности по врезке в инженерные сети, состоящие на балансе РСО. Следует учитывать, что в силу п. 1 ст. 421 ГК РФ юридические лица свободны в заключении договора. Согласно п. 4 названной статьи условия договора определяются по усмотрению сторон. Суды при разрешении указанных споров отмечают, что РСО имеет право на обращение в регулирующий орган с документами, подтверждающими расходы на оплату услуг по передаче ресурса по сетям, не переданным ей в эксплуатацию, с целью их учета и компенсации в последующем периоде регулирования тарифов.

**Приложение**

**Определение Высшего арбитражный суд Российской Федерации от 3 июля 2009 г. № ВАС-7750/09 "Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации"**

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Воронцовой Л.Г., судей Балахничевой Р.Г., Ксенофонтовой Н.А. рассмотрела в судебном заседании заявление муниципального унитарного предприятия "Сыктывкарский Водоканал" от 25.05.2009 № 1713/9 о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Коми от 24.11.2008 по делу N А29-5292/2008, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 21.01.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2009 по тому же делу по иску общества с

ограниченной ответственностью "Сервисная компания" (г. Сыктывкар, далее - общество) к муниципальному унитарному предприятию "Сыктывкарский Водоканал" (г. Сыктывкар, далее - предприятие) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 01.01.2008 N 9500 (с учетом уточнения иска).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено управление жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар".

Суд установил:

решением от 24.11.2008, оставленным без изменения постановлениями апелляционной и кассационной инстанций, пункт 2.3 договора от 01.01.2008 № 9500 принят в редакции, предусматривающей, что граница эксплуатационной ответственности устанавливается в соответствии со схемами водопроводных и канализационных сетей, оформленных в виде приложений к настоящему договору. При отсутствии схем и правоустанавливающих документов на сети абонента, границы эксплуатационной ответственности устанавливаются по внешней границе стены многоквартирного дома.

Суды руководствовались статьями 426, 445, 446, 539, 541, 542, 548 Гражданского кодекса Российской Федерации, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.1999 N 167 (далее - Правила № 167), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) и исходили из того, что при отсутствии приборов учета граница эксплуатационной ответственности сторон устанавливается по границе балансовой принадлежности. При этом суды учли, что в хозяйственном ведении общества находятся только внутренние водопроводные и канализационные сети.

В заявлении о пересмотре в порядке надзора судебных актов предприятие просит их отменить в части принятия пункта 2.3 договора, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм материального права.

Ознакомившись с доводами заявителя, суд надзорной инстанции не находит оснований для передачи данного дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что при заключении договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 01.01.2008 № 9500 между обществом и предприятием возникли разногласия по пункту 2.3.

Поскольку соглашения по спорному пункту договора между сторонами достигнуто не было, общество обратилось в суд с настоящим иском.

Разрешая спор, суды установили, что условия договора, по которым у сторон возникли разногласия, касаются установления границы эксплуатационной ответственности по содержанию и эксплуатации водопроводных и канализационных сетей.

Общество является управляющей организацией восьмидесяти четырех многоквартирных домов, переданных в управление в соответствии с протоколами открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и протоколами общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. При этом коллективные (общедомовые) приборы учета в многоквартирных домах отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 Правил № 167 граница балансовой принадлежности - линия раздела элементов систем водоснабжения и (или) канализации и сооружений на них между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела элементов систем водоснабжения и (или) канализации (водопроводных и канализационных сетей и сооружений на них) по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем водоснабжения и (или) канализации, устанавливаемая соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности.

Согласно пункту 8 Правил № 491 внешней границей сетей водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома. При наличии коллективного прибора учета коммунального ресурса границей эксплуатационной ответственности является место соединения прибора с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Иное может быть установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией.

Суды учли, что в хозяйственном ведении общества находятся только внутренние водопроводные и канализационные сети. Поскольку доказательств, подтверждающих наличие на балансе общества водопроводных и канализационных сетей не представлено, суды пришли к выводу о том, что при отсутствии приборов учета граница эксплуатационной ответственности сторон устанавливается по внешней границе стены многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах не принимается ссылка предприятия на то, что по семидесяти семи домам граница эксплуатационной ответственности абонента по канализационной сети не может быть установлена по внешней границе жилого дома, поскольку часть внутренней общедомовой системы водоснабжения и водоотведения (канализационный выпуск) выходит за границу стены здания до первого смотрового колодца.

Ссылка предприятия на то, что участки сетей водоснабжения и канализации других семи домов, посредством которых жилые дома подключены к сетям организации водопроводно-канализационного хозяйства, не переданы на баланс предприятия, и их обслуживание не учтено в тарифах на водоснабжение и водоотведение, установленных органами местного самоуправления, несостоятельна.

В соответствии с пунктом 10 Основ ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 109, предприятие не лишено возможности обратиться в регулирующий орган с документами, подтверждающими экономически обоснованные расходы и понесенные убытки, для их учета и компенсации в последующем периоде регулирования тарифов.

Кроме того, утвержденная судом редакция пункта 2.3 договора не исключает

возможности согласования сторонами иных границ эксплуатационной ответственности сторон.

Доводу заявителя о том, канализационный выпуск до первого смотрового колодца многоквартирного дома входит в состав общедомового имущества и обслуживается обществом, уже был предметом рассмотрения судов и отклонен с учетом обязанности ресурсоснабжающей организации осуществлять поставку воды и прием сточных вод непосредственно абоненту.

С учетом изложенного оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, не имеется.

Руководствуясь статьями 299, 301 и 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации,

определил:

***в передаче в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дела N А29-5292/2008 Арбитражного суда Республики Коми для пересмотра в порядке надзора решения от 24.11.2008, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 21.01.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2009 по тому же делу отказать.***

Председательствующий : судья Л.Г.ВОРОНЦОВА

Судья Р.Г.БАЛАХНИЧЕВА

Судья Н.А.КСЕНОФОНТОВА

<http://жкхнорт.ал.рф/razgranotv.html>

*Ссылку предоставила Dina Golmenko*

*Фото с сайта: <http://soc-factor.ru>*