

*Шарыпова Татьяна Николаевна, к.э.н., доцент кафедры Информационных технологий и защиты информации, ФГБОУ ВО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»*

*Карасева Анна Валерьевна, студентка I курса заочного отделения юридического факультета, ФГБОУ ВО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»*

## **К ВОПРОСУ ОБ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВНЕШНИХ СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

**Аннотация:** в статье обобщается судебная практика, посвященная эксплуатации внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, характеризуется понятие и пределы эксплуатационной ответственности сторон договора ресурсоснабжения, полномочия органов местного самоуправления в случае наличия либо выявления бесхозных участков сетей, представляются основные нормативно-правовые акты, направленные на придание определенности отношениям снабжения коммунальным ресурсом через присоединенную сеть.

**Ключевые слова:** бесхозные сети, коммунальные услуги, управляющая организация, товарищество собственников жилья, эксплуатационная ответственность за содержание и эксплуатацию, балансовая принадлежность сторон, коммунальные ресурсы, договор ресурсоснабжения.

**Abstract:** the article summarizes the jurisprudence on the operation of external networks of engineering and technical support for apartment buildings, describes the concept and limits of the operational responsibility of the parties to the resource supply agreement, the powers of local governments in the presence or identification of

ownerless sections of the networks, presents the main regulatory acts aimed at giving definiteness to utility supply relationships through an interconnected network.

**Key words:** ownerless networks, utilities, managing organization, partnership of homeowners, operational responsibility for the maintenance and operation, balance sheet ownership of the parties, utilities, resource supply agreement.

Вопрос эксплуатационной ответственности сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов является одним из самых болезненных как для профессиональных участников рынка управления МКД, товариществ собственников жилья, так и для ресурсоснабжающих организаций.

Существенное влияние на сферу жилищных отношений оказало принятие в 2004 году Жилищного кодекса Российской Федерации. Данным актом установлены основы государственной политики в области обеспечения граждан правом на жилище, его безопасности, неприкосновенности и иными правами, гарантированными гражданам России Конституцией [1].

Именно Жилищный кодекс Российской Федерации (п.1 ст. 161) устанавливает обязанность управляющей организации либо индивидуального предпринимателя, ТСЖ, ЖСК предоставлять коммунальные услуги населению, в том числе на СОИД [2].

Вопросы общего имущества МКД регламентируются Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года, утвердившим общие принципы содержания общего имущества домовладельцев [9].

Постановление №354 от 06.05.2011 г., регламентирует оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Им установлены и конкретизированы нормы права, являющиеся, во многом специальными, по отношению к нормам гражданского законодательства, на которые, зачастую, ссылались ресурсоснабжающие организации [10].

Также следует отметить, что почти все ресурсоснабжающие организации являются субъектами естественных монополий, на деятельность которых, в свою очередь, распространяет свое действие антимонопольное законодательство [3].

С целью придания правовой определенности отношениям ресурсоснабжения многоквартирных домов, принято Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 г. №124, устанавливающее правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами через присоединенную сеть [11].

Однако, несмотря на вышеперечисленные законодательные акты, существует значительный объем споров между исполнителями и ресурсниками по вопросу определения границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон, определения точки поставки коммунального ресурса, ответственности за качество и кратность поставок коммунального ресурса.

Во многих случаях, РСО, ссылаясь на отраслевое законодательство, включало и продолжает включать в условия договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и поставки горячей воды условия, противоречащие нормам жилищного законодательства. В некоторых случаях, такое поведение признавалось злоупотреблением правом и рассматривалось антимонопольными органами как навязывание заведомо невыгодных условий экономически более слабому субъекту [3; 5; 6; 7; 8].

Так, пунктом 8 Постановления №491 установлено, что внешней границей общего имущества многоквартирного дома является его внешняя стена. При таких обстоятельствах, ресурснику надлежит осуществлять поставку ресурса надлежащего качества до границы раздела сетей по признаку собственности.

Основываясь на положениях жилищного законодательства, выраженных в Определениях Пленума ВС РФ от 14.11.2018 г. №304-ЭС18-18044 по делу №А75-10671/2017 от 21.12.2015 г., №305-ЭС15-11564 по делу А41-22117/2014 и прочих аналогичных судебных актах, судами выносились решения, в которых границей эксплуатационной ответственности являлась внешняя стена

многоквартирного дома (например, А53-20255/2012, А53-27916/2017, А53-18112/2017).

В связи с формированием практики по разрешению данной категории споров, особенно остро встал вопрос возложения обязанности эксплуатанта сетей, являющихся внешними по отношению к общему имуществу собственников многоквартирных жилых домов, но технологически необходимых для поставки коммунального ресурса.

Федеральным, региональным и муниципальным законодательством РФ установлен порядок принятия к учету сетей с неопределенным собственником, определения их правового статуса, передачи их во временную эксплуатацию теплоснабжающим или теплосетевым организациям, гарантирующим организациям, осуществляющим деятельность в сфере водо-, электроснабжения, водоотведения до установления на них права муниципальной собственности [12].

Вопрос титула собственности в этом случае существенным не является, поскольку субъекты ресурсоснабжения - профессиональные участники осуществляют коммерческую деятельность. Следовательно, названные организации имеют экономический и юридический интерес в пользовании бесхозными сетями и в определении их правовой судьбы (дело А53-13022/2017).

В данном решении отмечено, что сети - это сложносоставной объект, в силу конструктивной особенности и интегральности выполняют единую функцию поставки тепла, электричества, воды и осуществляют канализование стоков. Разделение такого объекта ведет к потере функционала. Именно органы местного самоуправления обладают полномочиями по электро-, тепло-, газо- и водоснабжению населения, водоотведению, снабжению населения топливом [4].

Выявление муниципалитетом бесхозных объектов инженерной инфраструктуры влечет возникновение у него обязанности по определению эксплуатирующей организации, которая является профессиональным

участником рынка ресурсоснабжения и сети которой непосредственно соединены с указанными бесхозными сетями [5].

То есть, действующим законодательством РФ предусмотрена специальная административная процедура, предусматривающая, в числе прочего, издание муниципального акта об определении организации (профессионального участника рынка теплоснабжения, гарантирующих поставщиков в сфере водоснабжения и водоотведения, сетевых организаций в сфере электроснабжения) в качестве лица, эксплуатирующего объекты внешнего ИТО многоквартирных жилых домов [3; 12].

Продолжительность указанных мероприятий и их поэтапное проведение в отношении отдельных групп объектов обусловлено значительным количеством бесхозных сетей, а также необходимостью выполнения обязательных подготовительных действий, предусмотренных Положением о бесхозном имуществе, в том числе, установление факта отсутствия собственника с соблюдением нормативных сроков, проведение технической инвентаризации.

Суды своими решениями не могут подменить установленную законодательством РФ процедуру определения организации, ответственной за содержание и обслуживание бесхозных объектов коммунальной инфраструктуры (например, Решение по делу А53-27402/2019).

Дополнительно судами, в том числе и Верховным судом Российской Федерации (Решение АКПИ№17-700 от 01.11.2017 г.) отмечено, что ресурсоснабжающие организации не лишены возможности включения затрат в тариф на соответствующий период тарифного регулирования для осуществления содержания участков бесхозных сетей в случае наличия соответствующего муниципального распорядительного акта.

Некоторые судебные решения, однако, указывают на то, что наличие соответствующей обязанности по содержанию бесхозных сетей установлено нормативно и не зависит от установления за данной организацией права собственности (иного законного права) на вышеуказанные участки, поскольку в любом случае данные сети необходимы для доставки ресурса потребителю и

именно ресурсник должен нести расходы по содержанию и эксплуатации такой сети (Решение по делу А32-33247/2014, по делу А50-13022/2017).

Дополнительно следует отметить, что Прокуратура Российской Федерации также наделена полномочиями по обращению в суд общей юрисдикции с иском к администрации соответствующего муниципального образования о принятии выявленных сетей, обладающих признаком бесхозяйности. К сожалению, системной судебной практики, позволяющей однозначно систематизировать реализацию данных полномочий, авторами не выявлено.

Поскольку, в целом, муниципалитеты бездействуют либо не проводят мероприятий по учету бесхозяйных сетей инженерно-технического обеспечения, в результате чего сформировалась практика, в том числе и в Верховном суде Российской Федерации, когда администрации муниципальных образований обязывались осуществить учет и регистрацию бесхозяйных сетей, определить организацию для эксплуатации таких объектов коммунальной инфраструктуры (дело А75-14533/2015, А73-18809/2018, А60-57462/2017).

Однако, в большинстве своем, мероприятия проводятся исключительно после получения исполнителями коммунальных услуг судебного акта, подтверждающего бездействие органов местного самоуправления в части определения эксплуатирующей организации и нарушения императивно установленной процедуры установления эксплуатанта.

### **Библиографический список:**

1. Конституция Российской Федерации 1993г. (в последней ред. Закона РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 №11-ФКЗ) //Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 06.02.2020 г.)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
3. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 года №135-ФЗ (ред. от 27.12.2019)// "Российская газета", N 162, 27.07.2006.

4. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ред. от 27.12.2019) //"Собрание законодательства РФ", 06.10.2003, N 40, ст. 3822.

5. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (ред. от 29.07.2018) //"Российская газета", N 168, 30.07.2010.

6. Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (ред. от 25.12.2018) //"Российская газета", N 278с, 10.12.2011.

7. Федеральный закон от 26.03.2003 №35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ред. от 27.12.2019) //"Собрание законодательства РФ", 31.03.2003, N 13, ст. 1177.

8. Федеральный закон от 17.01.1992 №2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (ред. от 06.02.2020) //"Российская газета", N 39, 18.02.1992.

9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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" (ред. от 23.11.2019) //"Собрание законодательства РФ", 21.08.2006, N 34, ст. 3680.

10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (ред. от 13.07.2019) //"Собрание законодательства РФ", 30.05.2011, N 22, ст. 3168.

11. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 (ред. от 13.07.2019) "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" (вместе с "Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным

потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями")(ред. от 13.07.2019) //"Собрание законодательства РФ", 20.02.2012, N 8, ст. 1040.

12. Приказ Минэкономразвития России от 10.12.2015 N 931 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.04.2016 N 41899) Зарегистрировано в Минюсте России 21 апреля 2016 г. N 41899 //"Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 24, 13.06.2016.