

I. Исходная информация для подготовки экспертного мнения:

В связи с многочисленными нарушениями условий использования земельных участков в охранных зонах тепловых сетей возникла необходимость определения особенностей правового режима указанных зон и возможных правовых способов защиты компаний-владельцев тепловых сетей

II. Цель подготовки экспертного мнения:

- 1. Определение особенностей правового режима охранных зон тепловых сетей и порядка их формализации и установления**
- 2. Определение возможных правовых способов защиты прав владельцев тепловых сетей в связи с застройкой земельных участков, находящихся в охранных зонах**

III. Выводы:

1. Среди особенностей правового режима охранных зон тепловых сетей и порядка их формализации и установления следует выделить следующие:

1) правовой режим охранных зон тепловых сетей регламентирован ведомственными нормативными актами по вопросам охраны и эксплуатации тепловых сетей;

2) действующие правила охраны тепловых сетей, в связи с обеспечением условий эксплуатации которых устанавливаются зоны, не определяют порядок установления охранных зон, в том числе необходимость принятия специального акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении соответствующей зоны, а также момент, с которого охранная зона считается установленной;

3) размеры охранных зон тепловых сетей являются нормативно определяемыми путем установления расстояний от тепловых сетей до сооружений и формализуются в зависимости от различных параметров (типа прокладки, диаметра сетей и др.);

4) внесение сведений об охранных зонах тепловых сетей в государственный кадастр недвижимости представляется труднореализуемым на практике, однако, существует риск отсутствия указанных сведений в государственном кадастре недвижимости, связанный с признанием действий лиц по возведению объектов в охранных зонах правомерными.

2. Возможны следующие способы защиты прав владельцев тепловых сетей, нарушенных застройкой земельных участков, находящихся в охранных зонах:

1) предъявление в суд иска об устранении препятствий в осуществлении права собственности (в пользовании и обслуживании) сетей теплоснабжения путем переноса объектов из охранных зон (негативный иск).

2) обращение в управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору с соответствующей жалобой на действия лиц, нарушающих правила охраны тепловых сетей.

IV. Обоснование выводов:

1. Определение особенностей правового режима охранных зон тепловых сетей и порядка их формализации и установления

1.1. Особенности правового режима охранных зон тепловых сетей

Охранные зоны, санитарно-защитные зоны объектов (в том числе объектов электроэнергетики, трубопроводного транспорта, железных дорог) представляют собой зоны с особыми условиями

¹ Настоящее экспертное мнение подготовлено с учетом правовой базы и правоприменительной практики по состоянию на 05.05.2012.

использования территорий и особым режимом хозяйственной деятельности, обусловленными непосредственной близостью указанных объектов, ограничивающими или запрещающими те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон (обеспечение сохранности, безопасного функционирования и эксплуатации объектов).

Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативными правовыми актами.

В настоящее время правовой режим охранных зон тепловых сетей (параметры зон, объем запретов и ограничений прав по использованию земельных участков) обрывочно и противоречиво регламентирован следующими документами:

1) Приказ Госстроя РФ от 21.04.2000 N 92 "Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации"

Согласно п. 33 Организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации (далее по тексту – «Рекомендации») в процессе эксплуатации тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне тепловых сетей, и осуществляется в объеме требований "[Типовых правил](#) охраны коммунальных тепловых сетей" и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны тепловых сетей.

Для обеспечения сохранности тепловых сетей **должны устанавливаться охранные зоны**, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

2) Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"

Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей (далее по тексту – «Типовые правила») должны выполняться предприятиями и организациями независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющими строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и эксплуатацию тепловых сетей на территории городов и других населенных пунктов, а также переустройство и эксплуатацию дорог, трамвайных и железнодорожных путей, переездов, зеленых насаждений, подземных и надземных сооружений в непосредственной близости от тепловых сетей.

Пунктом 3 Типовых правил установлено, что на основании строительных норм и правил (СНиП) и настоящих Типовых правил в городах и населенных пунктах с учетом конкретных условий разрабатываются местные правила, утверждаемые и вводимые в действие органами исполнительной власти, без снижения требований, установленных СНиП и Типовыми правилами.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но *не менее 3 метров в каждую сторону*, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети" (пункт 4 Типовых правил).

Согласно пунктам 5, 6 Типовых правил в пределах охранных зон тепловых сетей **не допускается** производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей **без письменного согласия** предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, **запрещается**:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Порядок согласования и проведения перечисленных работ предусмотрен пунктами 7, 8 Типовых правил. Проведение работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ. Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале либо составлен соответствующий акт.

Инструктаж мастеров, бригадиров, рабочих, мотористов землеройных машин, крановщиков и др. персонала возлагается на производителя работ.

Как следует из пункта 17 Типовых правил, работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, **должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа** к объектам тепловых сетей, находящимся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

В случае нарушения требований Типовых правил при проведении работ в охранных зонах тепловых сетей предприятия, в ведении которых находятся тепловые сети, имеют право запретить выполнение этих работ.

3) Приказ Минэнерго РФ от 24.03.2003 N 115 "Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 02.04.2003 N 4358)

Согласно п. 6.1.8 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок в местах прокладки теплопроводов возведение строений не допускается. Расстояние от проекции на поверхность земли края строительной конструкции тепловой сети до сооружения определяется в соответствии со строительными нормами и правилами.

Указанный пункт Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок содержит общее правило, необходимое для соблюдения всеми организациями безотносительно к их статусу (см. постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2011 N 07АП-1975/11).

Необходимо отметить, что арбитражные суды, трактуя нормы, закрепленные в пункте 5 Типовых правил и пункте 6.1.8 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, делают вывод о наличии запрета на возведение каких-либо строений (как временных, так и капитальных) как в местах прокладки теплопроводов, так и в их охранной зоне (см. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.08.2011 по делу N А45-21382/2010).

4) строительные нормы и правила

СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети" были приняты постановлением Госстроя России от 24.06.2003 г. № 110 взамен СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", однако не прошли государственную регистрацию в Министерстве юстиции Российской Федерации.

В связи с этим, суды признают вышеуказанные нормы и правила недействующими и применяют СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети" (см. постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2008

№ 07АП-1936/08).

Расстояния по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей (оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке) до сооружений и инженерных сетей установлены в таблице 3* Приложения 6 СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети".

Так, например, наименьшее расстояние в свету по горизонтали до фундаментов зданий и сооружений при подземной прокладке тепловых сетей в каналах и тоннелях в непросадочных грунтах (от наружной бетонной стенки канала, тоннеля) при диаметре труб Ду менее 500 мм составляет 2 метра.

1.2. Порядок формализации и установления охранных зон тепловых сетей

В действующем законодательстве отсутствуют единые целостные подходы к правовому регулированию порядка установления зон с особыми условиями использования территорий.

Возможность установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков (независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки) предусмотрена Земельным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – «ЗК РФ») для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации **объектов электроэнергетики**. Согласно последнему абзацу пункта 2 статьи 89 ЗК РФ [порядок](#) установления охранных зон для отдельных видов объектов электроэнергетики и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации².

Применительно к землям промышленности и иного специального назначения в [пункте 5 статьи 87](#) ЗК РФ указано, что порядок установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено ЗК РФ, определяется:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности³;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- 3) органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Органы, уполномоченные принимать решения об установлении соответствующих зон, могут быть определены в актах Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, изданных в соответствии с вышеуказанными положениями ЗК РФ.

Действующие правила охраны и эксплуатации тепловых сетей не предусматривают порядок установления охранных зон, в частности необходимость принятия специального акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении соответствующей зоны.

Вместе с тем, как было показано выше, размеры охранных зон тепловых сетей являются нормативно определяемыми и формализуются в соответствии с нормативными актами в зависимости от различных параметров (типа прокладки, диаметра сетей и др.).

Однако, нельзя не признать, что строительные нормы и правила устанавливают лишь минимальные расстояния от тепловых сетей до сооружений, не определяя размеры самих охранных зон. В связи с указанным, на практике могут возникнуть проблемы с нормативным обоснованием границ и размера охранной зоны в отношении отдельного трубопровода. Более того, ни Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, ни строительные нормы и правила не содержат такое понятие как «охранная зона тепловой сети».

Проблема!

Отсутствие должной правовой регламентации порядка установления и размеров охранных зон тепловых сетей может вызвать на практике споры относительно самого факта существования такой зоны.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном

² Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

³ См., например, Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей", Правила охраны магистральных трубопроводов, утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9.

кадастре недвижимости" (далее – «Закон о кадастре») сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий включаются в государственный кадастр недвижимости (далее – «ГКН», «кадастр»), являющийся федеральным государственным информационным ресурсом.

Состав сведений государственного кадастра недвижимости о зонах с особыми условиями использования территорий определен [статьей 10](#) Закона о кадастре. К указанным сведениям, в том числе относятся описание местоположения границ зон, наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении или изменении зон, реквизиты указанных решений и источники официального опубликования этих решений, содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон.

Пунктом 6 [статьи 15](#) Закона о кадастре установлена **обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления** в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу правового акта, который принят таким органом в пределах его компетенции и которым устанавливается или изменяется зона, либо отменяется установление зоны, **представить в орган кадастрового учета документ, содержащий необходимые для внесения в кадастр сведения.**

Учитывая, что в ряде случаев действующие правила охраны объектов, в связи с обеспечением условий эксплуатации которых устанавливаются зоны, не предусматривают необходимости принятия специального акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении соответствующей зоны, по мнению Минэкономразвития России⁴, выраженному в письме от 17.12.2009 N 22066-ИМ/Д23 (далее – «*Письмо N 22066-ИМ/Д23*»), в качестве основания для внесения в кадастр сведений о зоне (решения об установлении зоны) может выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида, и документы, описывающие местоположение границы соответствующей зоны⁵.

При этом, согласно письму N 22066-ИМ/Д23 документы, необходимые для внесения в кадастр сведений об охранной зоне, могут быть представлены в орган кадастрового учета заинтересованным во внесении в кадастр сведений о зоне лицом (правообладателем объекта, в связи с обеспечением условий эксплуатации которого устанавливается зона). Полномочия указанного лица на обращение в орган кадастрового учета могут быть основаны на доверенности, оформленной в установленном порядке органом, принявшим решение об установлении соответствующей зоны, или правовом акте такого органа.

Принимая во внимание, что вышеуказанные правила охраны тепловых сетей не предусматривают необходимость принятия специального акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении охранной зоны, сведения об охранной зоне могут быть внесены в ГКН по заявлению правообладателя теплотрассы с приложением документа, описывающего местоположение границ охранной зоны (карты (плана) объекта землеустройства).

Однако, это не исключает получение отказа органа кадастрового учета во внесении сведений о зоне в ГКН в отсутствие законодательной регламентации возможности такого обращения.

Проблема!

В Законе о кадастре не указаны последствия отсутствия сведений о зонах (в том числе охранных зонах) в ГКН, правовое (правоустанавливающее) значение внесения сведений о зонах в ГКН. Момент установления зон с особыми условиями использования территорий законодательно не определен.

Справочно: согласно пункту 6 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее – «сетевая организация»).

Сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий технический контроль и надзор в электроэнергетике, с заявлением о согласовании

⁴ В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

⁵ По смыслу статьи 1 Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ охранные зоны являются **объектами землеустройства**. Для определения местоположения границ объекта землеустройства (в том числе соответствующей зоны) необходимо выполнение работ по землеустройству (описание местоположения границ объектов землеустройства). В результате таких работ согласно [статье 20](#) указанного Закона подготавливается карта (план) объекта землеустройства, [форма](#) и [требования](#) к составлению которой утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 N 621.

границ охранной зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства, которое должно быть рассмотрено в течение 15 дней с даты его поступления в соответствующий орган.

После согласования границ охранной зоны сетевая организация обращается в орган кадастрового учета с заявлением о внесении сведений о границах охранной зоны в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на основании которого орган кадастрового учета принимает решение о внесении в документы государственного кадастрового учета сведений о границах охранной зоны.

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Установление охранных зон тесно связано с установлением ограничений прав на землю. По сути, само установление зоны преследует своей целью ограничить хозяйственную деятельность в соответствующей зоне.

Согласно пункту 1 статьи 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами. Особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах названы в пункте 2 статьи 56 ЗК РФ в качестве **ограничений прав на землю**.

В силу пункта 3 статьи 56 ЗК РФ ограничения прав на землю **устанавливаются** актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в **порядке**, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

Представляется логичным установление ограничений прав на землю одновременно с установлением охранных зон. Так, к сведениям государственного кадастра недвижимости о зонах с особыми условиями использования территорий отнесено содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон (ст. 10 Закона о кадастре). В пункте 8 статьи 90 ЗК РФ применительно к земельным участкам, где размещены подземные линейные объекты трубопроводного транспорта, установлено, что у собственников указанных земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов. Правила установления охранных зон для различных объектов инженерной инфраструктуры устанавливают условия использования земельных участков в охранных зонах.

Согласно пункту 6 статьи 56 ЗК РФ ограничение прав на землю **подлежит государственной регистрации** в случаях и в **порядке**, которые установлены федеральными законами⁶.

В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, в связи с наличием отсылочных норм в ЗК РФ и Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к иным федеральным законам, и отсутствием предусмотренных федеральными законами случаев обязательной государственной регистрации ограничений прав на землю, связанных с установлением охранных зон, можно говорить о том, что ограничения прав на землю, связанные с установлением охранных зон, в настоящее время не подлежат государственной регистрации.

Необходимость государственной регистрации ограничений (обременений) прав на земельные участки, связанных с установлением охранных зон, повлечет дополнительные затраты, как временные, так и финансовые правообладателей объектов инженерной инфраструктуры (в том числе связанные с постановкой на кадастровый учет частей земельных участков, охватываемых охранными зонами).

Более того, регистрация ограничений прав на земельные участки, связанных с установлением охранных зон тепловых сетей, представляется труднореализуемой в связи с тем, что основанием

⁶ Пункт 6 статьи 56 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 25.10.2011, предусматривал, что ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В письме Минэкономразвития России от 23.03.2010 № Д23-968 сообщалось о подготовке и согласовании проекта федерального закона, которым предусматривается отмена государственной регистрации ограничений (обременений) прав на земельные участки, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территорий.

установления охранных зон выступает, как правило, непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида.

Риск отсутствия сведений об охранных зонах тепловых сетей в ГКН, в том числе об ограничениях прав на землю, безусловно, существует и связан, прежде всего, с признанием действий лиц по возведению объектов в охранных зонах правомерными. Следует отметить, что устоявшаяся судебная практика по указанной проблематике отсутствует.⁷

2. Определение возможных правовых способов защиты прав владельцев тепловых сетей в связи с застройкой земельных участков, находящихся в охранных зонах

Согласно [статье 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – «ГК РФ») защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в названной [статье](#), а также иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии со [статьей 304](#) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Представляется, что предъявление в суд иска на основании статей 304, 305 ГК РФ об устранении препятствий в осуществлении права собственности (в пользовании и обслуживании) сетей теплоснабжения путем переноса объектов из охранных зон является одним из возможных правовых способов защиты прав владельцев тепловых сетей, нарушенных застройкой земельных участков в охранных зонах.

Как следует из [пункта 45](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее по тексту – «*постановление № 10/22*») в силу [статей 304, 305](#) ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

В соответствии с [пунктом 46](#) постановления № 10/22 при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца ([пункт 47](#) постановления № 10/22).

При этом, в силу [статьи 208](#) ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом ([пункт 48](#) постановления № 10/22).

По результатам анализа судебной практики рассмотрения подобных дел можно сделать следующие **выводы**.

⁷ В судебно-арбитражной практике отражен подход, согласно которому отсутствие обозначения границ охранных зон и скрытых под землей теплопроводов не исключают необходимость соблюдения требований [пункта 6.1.8](#) Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок и [пункта 5](#) Типовых правил (см. постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2011 N 07АП-1975/11). ФАС Центрального округа отклонил довод ответчика о неприменении судом положений [п. 6 ст. 56](#) ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 25.10.2011) о необходимости регистрации ограничений (обременений) права на том основании, что охранный зона установлена в силу Типовых правил до даты вступления в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постановление от 01.02.2011 по делу N А35-3128/2010).

В ряде случаев суды удовлетворяют требования владельцев тепловых сетей о переносе (сносе) объектов, возведенных в охранных зонах, либо переносе (перекладке) участка тепловой сети при установлении следующих обстоятельств: несоблюдение ответчиком градостроительных и строительных норм и правил при строительстве объектов и нарушение прав владельца тепловой сети (постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2011 по делу № А62-1210/2011, постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.12.2010 по делу N А33-3047/2010).

В случае установления того факта, что проектная документация объектов капитального строительства ответчика соответствует требованиям нормативных технических документов, результаты инженерных изысканий требованиям технических регламентов, в том числе факта непросадочности грунта, суд может отказать в удовлетворении заявленных требований (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2008 N 07АП-1936/08).

В некоторых же случаях для удовлетворения заявленных требований правообладателя теплосети суду достаточно установить расположение возведенных объектов на участке тепловой сети. Так, при рассмотрении одного из дел суд первой инстанции пришел к выводу, поддержанному судами апелляционной и кассационной инстанций, о том, что расположение торговых павильонов ответчика на участке тепловой сети, находящейся в собственности истца, нарушает права и законные интересы последнего, поскольку препятствует нормальной и безопасной эксплуатации указанных тепловых сетей, создает угрозу жизни окружающих (арендаторов торговых павильонов, посетителей рынка, а также потребителей тепловой энергии), а также препятствует доступу истца к местам проведения ремонтных работ, что подтверждается имеющимися в материалах дела актами (постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2010, ФАС Центрального округа от 01.02.2011 по делу N А35-3128/2010).

Сам факт нахождения объекта на тепловой магистрали является нарушением законодательства, поскольку в пределах охранных зон не должно находиться объектов, препятствующих эксплуатации тепловых сетей. Кроме того, перемещение возведенного объекта сопряжено с дополнительными финансовыми и временными затратами правообладателя теплосети, что само по себе создает препятствие для поддержания теплосети в надлежащем техническом состоянии (постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.08.2011 по делу № А35-3694/2010).

Согласно [пункта 1.6](#) Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок надзор за соблюдением требований указанных [Правил](#) в организациях независимо от форм собственности ведомственной принадлежности осуществляют органы государственного энергетического надзора.

Таким образом, внесудебным способом защиты прав законных владельцев сетей представляется обращение в управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, которая на основании [пункта 6.6](#) Положения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2004 N 401, с целью реализации полномочий в установленной сфере деятельности имеет право применять предусмотренные законодательством Российской Федерации меры ограничительного, предупредительного и профилактического характера, направленные на недопущение и (или) пресечение нарушений юридическими лицами и гражданами обязательных требований, а также меры по ликвидации последствий указанных нарушений (см., например, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2011 N 07АП-1975/11, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.08.2011 по делу № А45-21382/2010, которыми оставлены без изменения судебные акты об отказе в удовлетворении требований организаций о признании соответствующих предписаний управления Ростехнадзора недействительными).