



Нилова Валентина Викторовна
зам. начальника правового управления ООО «Удмуртские коммунальные системы»

О границах раздела принадлежности и ответственности за содержание сетей.

Вопрос разделения границ ответственности за производство тепловой энергии, ее транспортировку в дом и обеспечение теплом каждого отдельно взятого помещения был всегда достаточно сложным. Особенно болезненным он стал, когда в технологической цепочке «котельная – радиатор отопления» стало задействовано несколько организаций с несовпадающими интересами.

Если установление границ балансовой принадлежности напрямую зависит от права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления и на практике не вызывает особых трудностей в их определении, то границы эксплуатационной ответственности устанавливаются по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию, а потому не всегда по данной линии раздела достигается соглашение сторон.

Принятые постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. *Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме* (далее – *Правила № 491*), устанавливают принципы определения границ от внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом, и от внешних коммунальных сетей, принадлежащих муниципалитетам (эксплуатируемых ресурсоснабжающими организациями).

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме

Правилами № 491 предусмотрено, что они *«регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме»*.

Следовательно, цель, сфера действия данных Правил четко обозначена: отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и иными лицами **относительно содержания объектов общей долевой собственности, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме»**.

Пункт 2 *Правил № 491* в состав общего имущества включает объекты внутридомовой инженерной инфраструктуры:

- **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;**
- **внутридомовая система отопления;**
- **внутридомовая система электроснабжения;**
- **информационно-телекоммуникационные сети.**

В соответствии с пунктом 8 *Правил № 491* *«внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе 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 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».

В связи с тем, что **Правила № 491** регулируют отношения по содержанию общего имущества многоквартирного дома, правильное толкование пункта 8 **Правил № 491** возможно только в системной (нормативной) связи с жилищным, гражданским законодательством и иными нормативными актами, регулирующими отношения по ресурсоснабжению.

Так, определение **при поставке коммунального ресурса внешней границы (границы балансовой принадлежности) инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, по внешней границе стены многоквартирного дома** обусловлено статьей 36 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей право общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, и статьей 210 Гражданского кодекса РФ, возлагающей на собственника имущества бремя его содержания.

По общему правилу **граница эксплуатационной ответственности определяется соглашением сторон. При не достижении соглашения сторон граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности.**

Установленное пунктом 8 **Правил № 491** положение об определении **границы эксплуатационной ответственности** в отсутствие соответствующих соглашений собственников помещений как с исполнителем коммунальных услуг, так и с ресурсоснабжающей организацией, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса **по месту соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом**, применимо лишь в случаях, когда отношения сторон не касаются ресурсоснабжения либо когда ресурсоснабжающая организация отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем.

Письмом от 20.03.2007 № 4967-СК/07 «О применении пункта 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307» Минрегион РФ пояснил, что *«в случае, когда ресурсоснабжающая организация не отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю подаются коммунальные ресурсы (отношения ресурсоснабжения), ресурсоснабжающая организация не является исполнителем коммунальных услуг и несет ответственность за режим и качество подачи... горячей воды... и тепловой энергии... на границе присоединения сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, или принадлежащих собственникам жилых домов, к сетям инженерно-технического обеспечения».* Данное разъяснение основано на императивных нормах жилищного законодательства, действие которых не может быть изменено соглашением сторон или решениями органов местного самоуправления.

Значение границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности для договора ресурсоснабжения



С позиций норм гражданского законодательства договор является одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. Согласно статье 420 Гражданского кодекса РФ **«договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей»**. Пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что **«договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующим в момент его заключения»**.

Статьей 539 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что **«по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии»**. При этом **«к отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними»**.

В соответствии с пунктом 2.1. Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения, утвержденной Приказом Госстроя России № 285 от 13 декабря 2000г., в основные обязанности теплоснабжающей организации входит **«соблюдение режимов теплоснабжения по количеству и качеству тепловой энергии и теплоносителей, поддержание на границе эксплуатационной ответственности параметров теплоносителей в соответствии с договором теплоснабжения»**.

Согласно пункту 2.1.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго РФ от 24 марта 2003 г. N 115, **«разграничение ответственности за эксплуатацию тепловых энергоустановок между организацией - потребителем тепловой энергии и энергоснабжающей организацией определяется заключенным между ними договором энергоснабжения»**.

Обязательность оформления акта разграничения границ закреплена в Приказе Минэнерго РФ от 19 июня 2003 г. N 229 "Об утверждении Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации", в пункте 4.12.2 которого закреплено: **«Границы обслуживания тепловых сетей оформляются двусторонним актом»**.

Из системного толкования приведенных правовых норм следует, что **при заключении договора теплоснабжения стороны обязаны учитывать установленные нормативными актами требования об обязательном определении и четком отражении границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Энергоснабжающей организацией и Абонентом**.

Необходимо отметить, что аналогичные требования об установлении границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности как существенном условии договора между ресурсоснабжающими организациями и потребителями предусмотрены нормативными актами, регулирующими отношения по поставке электроэнергии.

В соответствии с пунктом 13 «в» Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных постановлением



Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861, договор должен содержать следующие существенные условия: *«ответственность потребителя услуг и сетевой организации за состояние и обслуживание объектов электросетевого хозяйства, которая определяется балансовой принадлежностью сетевой организации и потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор) и фиксируется в акте разграничения балансовой принадлежности электросетей и акте эксплуатационной ответственности сторон, являющихся приложениями к договору».*

Пунктом 13 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.1999 N 167 предусмотрено: *«В договоре указывается предмет договора, которым является отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сбор) сточных вод»,* при этом в числе существенных условий предусматриваются *«границы эксплуатационной ответственности сторон по сетям водоснабжения и канализации».*

Таким образом, с правовой точки зрения, **определение границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности для договоров ресурсоснабжения является существенным условием.**

Судебная практика

Российская правовая система не основывается на прецедентном праве, однако при принятии решений, суд не может не принимать во внимание обобщенную практику вышестоящих судов.

Как отметил **Высший Арбитражный суд РФ** в п.7 **Постановления Пленума от 20.12.2006г. № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству»** *«согласно части 3 статьи 133 Кодекса к задачам подготовки дела к судебному разбирательству относятся определение судьей характера спорного правоотношения и определение подлежащего применению законодательства».*

В связи с этим в целях единообразного толкования и применения норм материального права и норм процессуального права судье необходимо в каждом случае при подготовке дела к судебному разбирательству проанализировать судебную практику применения законодательства, регулирующего спорные правоотношения».

Так, относительно применения законодательства при исполнении договоров между ресурсоснабжающими организациями и потребителями, позицию арбитражных судов достаточно четко отражает, к примеру, постановление **Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18 марта 2008 г. N Ф09-1589/08-С5**. Проверяя законность постановлений судов по преддоговорному спору, Федеральный арбитражный суд Уральского округа указал, что принимая спорный пункт договора о применении законодательства при исполнении договора в редакции ответчика, суды *«исходили из того, что Правила N 491 регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего собственникам в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, приняты в соответствии со ст. 39, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, являются действующими, не противоречат другим нормативно-правовым актам, следовательно, подлежит применению при заключении спорного договора».* Кассационная инстанция отметила ошибочность выводов судов. **«Правила N 491 не**



*подлежат применению к отношениям сторон, ввиду того, что ими регулируются вопросы содержания общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном жилом доме, не связанные с отношениями по представлению услуг водоснабжения и канализации. Таким образом, по всем вопросам, не отраженным в спорном договоре, необходимо руководствоваться **Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, регламентирующими отношения между абонентами (заказчиками) и организациями водопроводно-канализационного хозяйства в сфере пользования централизованными системами водоснабжения и (или) канализации населенных пунктов**».*

Судебная практика подтверждает правильность вывода о неприменимости **Правил № 491** к отношениям между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг, поскольку ими регулируются вопросы содержания общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном жилом доме, не связанные с отношениями по ресурсоснабжению. Например, **Федеральный арбитражный суд Уральского округа в своем Постановлении от 15 октября 2007 г. N Ф09-8349/07-С5** разрешая спор об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод, отметил: «Согласно СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация зданий" водопроводный ввод и коллективный (общедомовой) прибор учета относятся к внутренней системе водопровода. В состав общего имущества включаются внутрисанитарные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома (п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Суд апелляционной инстанции, установив, что у муниципального предприятия "Водоканал" в хозяйственном ведении находятся только наружные водопроводные и канализационные сети, и, приняв во внимание, что коллективный (общедомовой) прибор учета относится к внутренней системе водопровода, правомерно на основании п. 13, 14 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации пришел к выводу о том, что ответственность за содержание сетей от внешней границы жилого дома до коллективного (общедомового) прибора учета следует возложить на того, в чьем ведении (по праву хозяйственного ведения или праву собственности) находится участок сетей от внешней границы жилого дома до приборов учета, то есть по балансовой принадлежности».

Правильность вывода о границах как существенном условии договора ресурсоснабжения подкреплена материалами судебной практики. Например, в Постановлении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 7 февраля 2008 г. N Ф04-417/2008(1008-А46-13) Кассационная инстанция признала, что «существенным условием договора энергоснабжения является ответственность покупателя и поставщика за состояние и обслуживание объектов энергоснабжения, которая определяется их балансовой принадлежностью и фиксируется в прилагаемом к договору акте разграничения балансовой принадлежности сетей и



эксплуатационной ответственности сторон. С учетом этого правильным является вывод суда о том, что акт от 27.12.2005 является частью договора энергоснабжения, что и зафиксировано в пункте 5.1 договора. Без наличия акта договор заключен быть не может. Заявляя данный иск, истец по существу просит признать недействительным часть договора энергоснабжения.

В соответствии со статьей 180 Гражданского кодекса недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Вследствие особого значения основных условий сделки невозможна недействительность тех ее условий, которые являются существенными в силу требования законодательства (статья 432 Гражданского кодекса), ибо в этом случае остающиеся условия сделки окажутся лишенными правовой силы и не будут создавать сделку».

*Аналогичный вывод о границах эксплуатационной ответственности как существенном условии договора энергоснабжения содержится в **Постановлении Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 7 декабря 2001 г. N А58-2788/00-Ф02-2992/01-С2**: «Учитывая то, что правоотношения, сложившиеся между сторонами, носят длящийся характер, материалами дела не подтвержден факт расторжения данного договора, а также то, что стороны подтвердили действительность акта установления границ ответственности от 3 февраля 1997 года, который в силу статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации является существенным условием договора энергоснабжения и его неотъемлемой частью, доводы об отсутствии договорных отношений между сторонами нельзя признать состоятельными».*

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить: определение границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, безусловно, содействует определению сферы ответственности по содержанию инженерных сетей в надлежащем состоянии между всеми участниками договорных отношений, от правильности и своевременности определения этих границ зависит надлежащее техническое состояние и безопасная эксплуатация энергоустановок, находящихся в ведении сторон договора ресурсоснабжения, сохранность приборов учета и, как следствие, правильное определение количества и качества поставляемого ресурса.