

## Определение границ инженерных сетей МКД

С целью сокращения потерь на сетях ресурсоснабжающие организации (РСО) стремятся установить точку поставки как можно дальше от конечного потребителя, что абсолютно невыгодно для другой стороны договора, поскольку помимо потерь на управляющего МКД возлагается еще и бремя содержания таких инженерных сетей.

### Понятия и нормативное регулирование

Понятия точек поставки, а также границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности представлены в законодательных актах, регулирующих порядок поставки соответствующего ресурса:

- в Правилах организации теплоснабжения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808);
- в Правилах горячего водоснабжения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 642);
- в Правилах холодного водоснабжения и водоотведения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644);
- в Правилах поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549);
- в Основных положениях функционирования розничных рынков электрической энергии (утверждены Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442).

Несмотря на то, что в перечисленных законодательных актах понятия точки поставки и границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности различаются, их суть все же сводится к следующему.

**Точка поставки** – место исполнения обязательств РСО, которое располагается в месте установки ОПУ, а при его отсутствии – на границе балансовой принадлежности.

**Граница балансовой принадлежности** – граница раздела сетей по признаку собственности.

**Граница эксплуатационной ответственности** – граница раздела сетей по признаку возложения бремени содержания, которая проходит по границе балансовой принадлежности, если стороны договора не согласовали иное.

### Изменение границ с согласия собственников

Положения ЖК РФ, Правила предоставления коммунальных услуг, а также Правила содержания общего имущества регулируют взаимоотношения по договору ресурсоснабжения, поскольку он заключается исполнителем коммунальных услуг с РСО с целью оказания коммунальных услуг гражданам. В соответствии с ЖК РФ по договору

управления МКД исполнитель несет ответственность перед собственниками за содержание общего имущества в доме.

В состав общего имущества собственников помещений в МКД входят в том числе инженерные коммуникации, находящиеся внутри дома (п. 5 – 7 Правил содержания общего имущества) или за его пределами на земельном участке, входящем в состав общего имущества в МКД (пп. «ж» п. 2 Правил содержания общего имущества), и предназначенные для обслуживания данного дома.

В соответствии с п. 7 Правил содержания общего имущества ОПУ устанавливается на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и относится к общему имуществу.

Согласно п. 8 Правил содержания общего имущества внешней границей сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета (ОПУ) соответствующего коммунального ресурса – место соединения счетчика с соответствующей инженерной сетью МКД. Соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или РСО может быть установлена иная граница эксплуатационной ответственности.

Следовательно, граница балансовой принадлежности – это внешняя граница стены МКД либо граница земельного участка в случае, когда границы участка определены на основании данных государственного кадастрового учета и когда инженерные сети, находящиеся в границах этого земельного участка, обслуживают исключительно один дом. Граница балансовой принадлежности одновременно является границей эксплуатационной ответственности, если собственники помещений не установили иную границу.

Место установки ОПУ – граница сетей, входящих в состав общего имущества в МКД.

**Различия имеются в отношении внешней границы сетей газоснабжения:** это место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Таким образом, изменить границы эксплуатационной ответственности РСО может только по соглашению с собственниками помещений в МКД, подписавшими акты разграничения эксплуатационной ответственности с границами, выходящими за пределы балансовой принадлежности (или принявшими данное решение).

## Акты разграничения

Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности устанавливаются сторонами при заключении договора и определяют, какие участки инженерного оборудования будет обслуживать исполнитель коммунальных услуг. Рекомендуем исполнителям во избежание споров в процессе исполнения договора с РСО подписывать названные акты на этапе заключения договора. При этом необходимо учитывать, что акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности подписываются сторонами в процессе технологического присоединения сетей потребителя к сетям РСО, они также могут быть подписаны (при отсутствии ранее составленных актов) в процессе заключения договора с РСО.



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 ОМСУ должны определить границы земельного участка, относящегося к общему имуществу дома, по каждому МКД. Границы земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД, определяют границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, которые должны фиксироваться в соответствующих актах с РСО. Следовательно, если границы земельного участка больше площади МКД, содержание инженерных коммуникаций, проходящих по данному земельному участку, возлагается на УК на основании договора управления.

Если в отношении земельного участка не проведен государственный кадастровый учет, границей балансовой принадлежности сетей является внешняя стена МКД.

## Бесхозные сети

Довольно часто инженерные сети не входят в зону ответственности ни одной стороны договора ресурсоснабжения, то есть являются бесхозными. На кого возлагается

обязанность по обслуживанию данных сетей и оплате потерь коммунальных ресурсов в них?



Согласно действующему законодательству, если участок сетей между сетями МКД и сетями РСО является бесхозным, при установлении тарифа для РСО учитываются затраты на содержание, ремонт и эксплуатацию данного участка сетей. Об этом говорится:

- в Федеральном законе от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (ч. 4 ст. 8, ч. 5, 6 ст. 15);
- в Федеральном законе от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (ч. 5, 6 ст. 8);
- в Федеральном законе от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ч. 4 ст. 28).