



Институт управления ЖКХ

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ

XVII ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ
РУКОВОДИТЕЛЕЙ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНОГО
И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

г. Москва, 3 декабря 2021 года

Взаимодействие жилищных и ресурсоснабжающих организаций с учетом судебной практики

Маликова Ирина Петровна - к.э.н,
генеральный директор
ООО «Институт управления ЖКХ»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УО И РСО

по общему правилу:

- точка поставки к/у в МКД должна находиться **на внешней стене МКД**
- иное возможно лишь при подтверждении прав собственников на сети за пределами внешней стены МКД

- вынесение точки поставки за пределы внешней стены **без волеизъявления собственников** означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит, а также обязанности оплатить потери энергии в этих сетях

Определения Верховного Суда РФ: от 22.07.2015 №305-ЭС15-513, от 21.12.2015 № 305-ЭС-11564, от 03.10.2016 № 308-ЭС16-7310, от 26.12.2016 № 308-ЭС16-7314, от 06.09.2017 № 305-ЭС17-809, от 4.10.2018 №304-ЭС17-11827, от 8.07.2019 № 304-ЭС19-10229

PCO отвечает за поставку КР надлежащего качества

ч.15 ст.161 ЖК РФ

до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей ИТО

если **иное** не установлено **договором с PCO**

на границе раздела ВДИС (о/и) и централизованных сетей ИТО, присоединенных к ВДИС (отвода сточных вод из внутридомовых систем)

если **иное** не установлено **договором ресурсоснабжения**

PCO несет ответственность за качество КР в МКД

пп. «а» п.18 Правил № 124

- На УК не должно ложиться бремя содержания сетей, **не относимых к общему имуществу собственников помещений в МКД**

- **Передача имущества застройщиком управляющей компании не дает оснований полагать, что его собственником стали жильцы МКД**

Определение ВС РФ от 13.06.2019 № 303-ЭС19-7548

- ...нахождение спорных участков сетей **не в собственности обеих сторон спора не накладывают обязательства по их эксплуатации на абонента (УО)**

... если участок сети между внешней стеной МКД и сетями РСО является **бесхозным**, используется последним для доставки ресурса потребителю, то **обязанность по эксплуатации и несению расходов по обслуживанию и содержанию такого участка сети несет PCO**

Определение ВС РФ от 3.03.2020 № 308-ЭС20-1458

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УО И РСО

Правила № 491 регулируют отношения по содержанию о/и в МКД

Границей э/ответственности при наличии ОПУ, если ОПУ установлен не на границе о/и, является:

- место соединения ОПУ с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД

п.8 Правил № 491

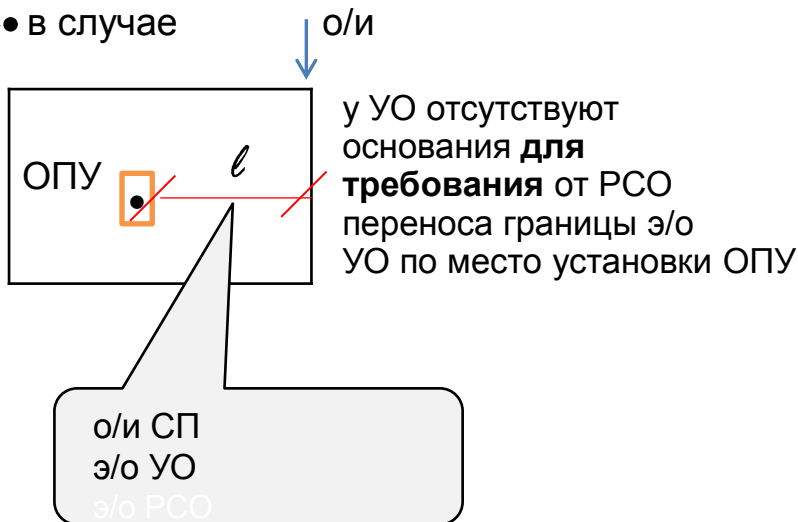
если

- иное не установлено соглашением собственников:

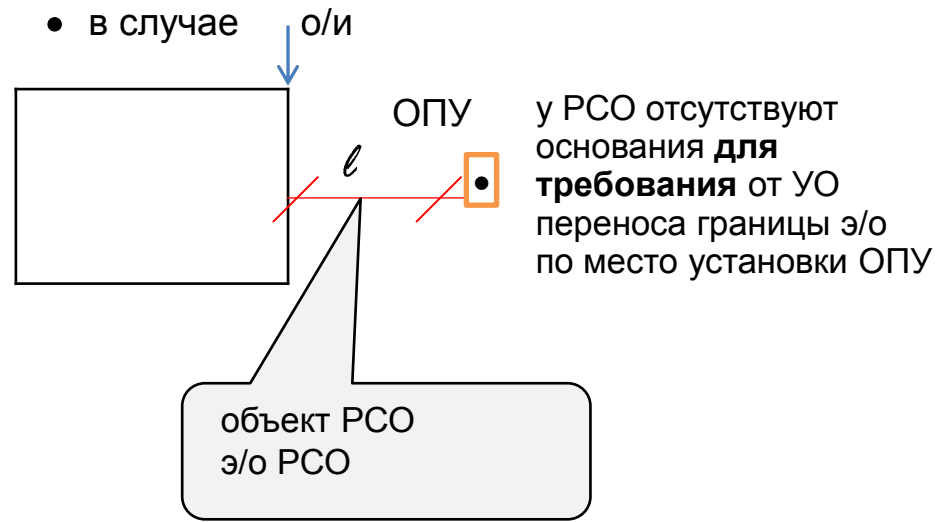
- с исполнителем к/у
- или с РСО

по ДУ УО отвечает за надлежащее содержание о/и в соответствии с Перечнем о/и, включ. в ДУ

⇒ в случае



• в случае



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УО И РСО

Последствия изменения границы э/о

Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание о/и в МКД

ч.1 ст.39 ЖК РФ

Основание переноса границы э/о УО или РСО до места установки ОПУ



• такое условие в договоре ресурсоснабжения

по соглашению сторон

или

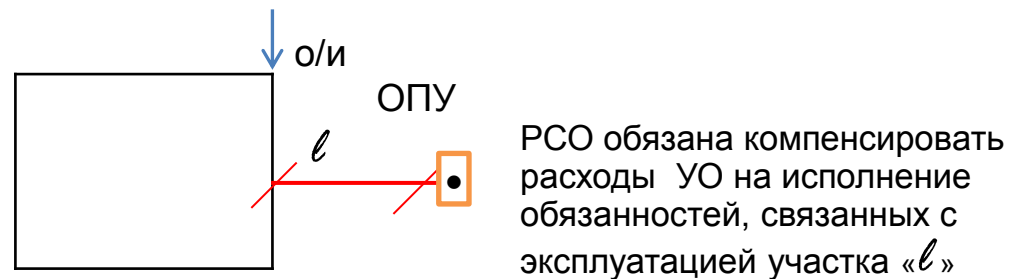
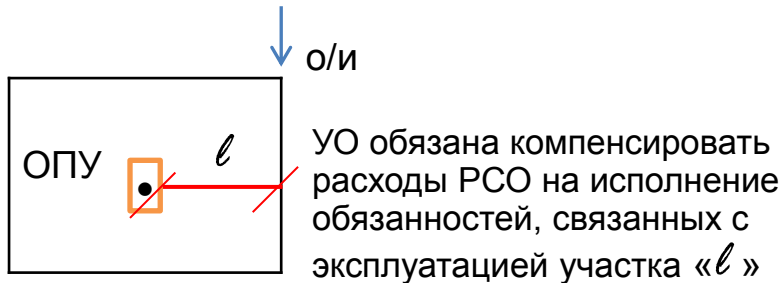
по решению суда

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества

ст.210 ГК РФ

=> • в случае если участок ℓ – э/о РСО

• в случае если участок ℓ – э/о УО



... наличие ОДПУ не на границе балансовой принадлежности и э/о не является основанием для перехода права собственности и обязанностей по содержанию спорного участка сети к РСО (аналогично – к УО)

Определения ВС РФ
от 22.07.2015 № 305-ЭС15-513, от 21.12.2015 № 305-ЭС15-11564,
от 3.10.2016 № 308-ЭС16-7310, от 26.12.2016 № 308-ЭС16-7314

СЛУЧАИ ОПЛАТЫ УО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕМОВ КР

Общая позиция судов об оплате потерь КР

- **если ДР предусмотрено обязательство Исполнителя производить оплату потерь** (утечек в сети) от границы Б(И)П до места установки ОПУ
– оснований для освобождения Исполнителя от расходов на оплату потерь, возникших на соответствующем участке сети, нет

Суды исходят из того, что **в договоре, не признанном недействительным в судебном порядке, стороны согласовали, порядок определения объемов КР, подлежащего оплате в РСО.**

Определение ВАС РФ от 25.12.2013 № ВАС-18045/13
Определение ВС РФ от 22.04.2019 № 305-ЭС-4005
Определение Судебной коллегии по э/спор. ВС РФ от 20.03.2018 № 305-ЭС17-20396

- **если ДР не регулирует отношений по оплате потерь КР**, то при намерении РСО включить такой пункт в ДР суды исключают такой пункт из ДР, **ввиду непризнания такого условия ДР существенным**

Примеры:

«выставление УО дополнительно к показаниям ОПУ иных объемов КР является нормативно необоснованным»

Определение ВС от 8.10.2020 № 308-ЭС20-15160

«... **объем обязательств исполнителя** коммунальных услуг, к которым относится Товарищество, **перед ресурсоснабжающей организацией** по оплате коммунальных ресурсов **должен быть равен объему обязательств граждан перед исполнителем**

Иными словами методика расчета обязательств граждан по оплате коммунальных услуг должна соответствовать методике расчета платы исполнителя коммунальных услуг за коммунальный ресурс, поставленный ресурсоснабжающей организацией.»

Определение ВС РФ от 19.01.2015 № 301-ЭС14-6696

О РАСЧЕТАХ ЗА СТОЧНЫЕ ВОДЫ МЕЖДУ УО И РСО

Определение объемов сточных вод в МКД без ОПУ сточных вод

в случаях, когда ИКУ - УО, ТСЖ, К

$$V \text{ ст.в МКД} = V \text{ хвс МКД} + V \text{ гв МКД}$$

пп. «в(4)» п.21 Пр. № 124

в случаях, когда ИКУ – РСО

$$V \text{ ст.в. сои} = V^H_{\text{одн}}$$

$V^H_{\text{одн}}$ определяется п.21 Пр. № 124,
(только в пп. «в» п.21 Пр. № 124)

$$\Rightarrow V \text{ сои} = H \text{ ст.вод сои} \times S \text{ о/и}$$

пп. «в» п.21.1 (с уч. пп. «в» п.21) Пр. № 124



Подлежит применению пп. «в(4)» п.21 Пр. № 124

- при отсутствии утвержденного H ст.в. сои
Определение ВС РФ от 26.03.2019 № 301-ЭС19-1521
- в случаях, когда УО признается ИКУ
Определения ВС РФ от 19.08.2019 № 309-ЭС19-12776,
от 6.11.2019 № 309-ЭС19-19420,
от 1.02.2021 № 308-ЭС20-21219
- в случаях, когда в расчетном периоде
 V хв (V гв) на СОИ составляет отрицательную
величину
Постановление АС Уральского округа
от 3.08.2020 № Ф09-2519/20
Определение ВС РФ
от 26.11.2020 № 309-ЭС20-18566

Подлежит применению пп. «в» п.21(1) Пр. № 124

- при наличии утвержденного H ст.в. сои

**пп.«в(4)» п.21 или пп.«а» п.21(1) Правил №124
не подлежат применению**

Определения ВС РФ
от 19.02.2019 № 304-ЭС18-25515,
от 2.03.2020 № 304-ЭС18-25515

такие решения принимаются в арбитражных округах:

Дальневосточный
Западно-Сибирский

Северо-Западный
Северо-Кавказский
Московский

НОВОЕ В РАСЧЕТАХ ЗА СТОЧНЫЕ ВОДЫ

<p>Расчеты за сточные воды в отсутствии Н в/отв. сои</p> <p>в МКД без ОПУ хв, ОПУ гв:</p> <ul style="list-style-type: none"> - либо нет расчетов за ст. воды - либо в судебном порядке $N_{хв\ сои} + N_{гв\ сои}$ <p>в МКД с ОПУ хв, ОПУ гв</p> <p>$V_{ст.вод} = V_{опу\ хв} + V_{опу\ гв}$</p>	<p>Планируемые изменения по расчетам за сточные воды</p>		
	<p>в Правила № 491</p> <p>1) $V_{ст.вод\ сои}$ определяется <u>в порядке, устан. Правилами № 354</u></p> <p>2) Если ОСС принято решение об оплате ХВ сои и(или) ГВ сои исходя из $V_{опу}$ или $V_{ср.мес.}$, то $V_{ст.вод\ сои}$ определяется исходя из соответствующих $V_{хв\ сои}$, $V_{гв\ сои}$</p>	<p>в Правила № 354</p> <p>1) понятие ОПУ для расчетов за к/у по водоотведению:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОПУ сточных вод, или - ОПУ хв и(или) ОПУ гв <p>2) при наличии ИПУ хв и(или) ИПУ гв</p> <p>$P_{пл. в/отв. i} = V_{хв} + V_{гв}$</p> <p>3) Новые расчетные формулы для определения $V_{в/отв. одн}$ в зависимости от системы ГВС в МКД</p>	<p>в Правила № 124</p> <p>пп. «д» п. 21.1</p> <p>$V_{ст.в. сои}$ равен $V_{хв\ сои} + V_{гв\ сои}$,</p> <p>при этом:</p> <p>$V_{хв\ сои}$ и $V_{гв\ сои} \geq 0$</p>
<p>«Отсутствие утвержденного норматива не может являться основанием для отказа в оплате фактически оказанных услуг по водоотведению»</p> <p style="text-align: right;">Определение ВС РФ от 27.03.2020 №301-ЭС20-2203</p>	<p>п.44 – дополнение</p> <p>$V_{хв}$, использованной для залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений, исключается для расчета $V_{ст.вод}$.</p> <p>- при наличии в МКД ПУ, учитывающего расход соответствующего $V_{хв}$</p>		<p>п.21, п.21(1) - дополнение</p>

РАСЧЕТЫ ЗА КР, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ АРЕНДАТОРАМИ О/И В МКД

Расчеты за КР с арендаторами нежилых помещений (НП)

- Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом **в соответствии с условиями Договора аренды**

ч.1 ст.615 ГК РФ

- **Отказ РСО от заключения ДР с арендатором не допускается**

п.3 ст.426 ГК РФ,
п.6, п.7 Правил № 354

- **В отсутствии ДР с арендатором НП, обязанность по оплате КР лежит на собственнике – арендодателе НП**

вопрос 5 Обзор суд. практики
ВС РФ № 2(2015)

Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых арендаторами (пользователями) о/и

арендатор о/и не поименован → может потреблять КР при использовании о/и (в т.ч. в предпринимательских целях)
в ч.2 ст.153 ЖК РФ в составе лиц, обязанных вносить плату за к/у

КР, потребляемый **в целях использования** о/и в интересах собственников (в т.ч. путем передачи о/и в пользование иным лицам) :

ХВ, ГВ, эл./эн., ст.воды → подлежит оплате лицами, указ. в ч.2 ст.153 ЖК РФ:

- или в составе **платы за КР на СОИ** (ч.9.1 ст.156 ЖК РФ)
- или в составе **платы за КУ на ОДН** (ч.5 ст.154 ЖК РФ)

т/э на отопление — подлежит оплате лицами, указ. в ч.2 ст.153 ЖК РФ, в составе платы за к/у по отоплению в части **V т/э на ОДН**

Арендаторы (пользователи о/и)

- не являются **абонентами (потребителями) РСО**
- **могут вносить плату за КР** в УО в соответствии с условиями договора на пользование о/и

РАСЧЕТЫ ЗА КР, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ АРЕНДАТОРАМИ О/И В МКД

О случаях, когда пользователи о/и становятся абонентами РСО

Пример – размещение на фасадах МКД аппаратов питьевой воды, подключаемых к ВДИС

Условия:

- передача в пользование части фасада МКД
- подключение к ВДИС ХВС и в/отведения в МКД оборудования, предназначенного для отбора ХВ из централизованной сети ХВС (путем присоединения через ВДИС) **в целях перепродажи ХВ и пользования системой централизованного в/отведения**
- **ХВ не потребляется в целях использования о/и (фасада МКД)**

Применяется законодательство о в/снабжении и в/отведении

- **Подключение иных лиц к сетям абонента осуществляется при условии:**
 - **согласования** такого подключения с **организацией ВКХ**
 - **и заключения** иным лицом **договора ХВС и в/отведения с гарантирующей организацией**
пп. «п» п.21, пп. «о» п.26, пп. «р» п.35 Правил № 644
- Условия ДР между УО и РСО должны соответствовать обязательным условиям, уст. Правилами № 644, в случаях, не урегулированных ж/законодательством
п.16 Правил № 124

- **УО несет ответственность** за неуведомление организации ВКХ о допущенном подключении к ВДИС иного лица без надлежащего согласования
 - в виде возмещения организации ВКХ стоимости ХВС и в/отведения **по условиям несанкционированного подключения к ЦС ХВС, в/отв. через ВДИС**

пример судебной практики
- Решение АС Тульской обл.
от 30.06.2021
по делу № А68-11449/2020

Спасибо за внимание!

Тел.: 8 (495) 740-92-20

E-mail: info@institut-gkh.ru

[//www.jilkom.ru/](http://www.jilkom.ru/)

[//www.institut-gkh.ru/](http://www.institut-gkh.ru/)

