

**Субботин Виталий Николаевич**

аспирант кафедры гражданского  
и предпринимательского права  
Российской государственной академии  
интеллектуальной собственности,  
директор департамента развития  
отраслевых направлений  
НП ДПО ЦПК «Русская Школа Управления»

**ПРАВОВОЙ СТАТУС  
И БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ  
ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СЕТЕЙ  
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ  
ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**

**Аннотация:**

*Статья посвящена исследованию положений законодательства о централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и предоставлении коммунальных услуг. Сделан вывод о возможности включения таких сетей в общую собственность собственников домовладений малоэтажного жилого комплекса.*

**Ключевые слова:**

*малоэтажные жилые комплексы, коттеджные поселки, централизованные сети инженерно-технического обеспечения.*

**Subbotin Vitaliy Nikolayevich**

PhD student,  
Civil and Business Law Department,  
Russian State Academy of Intellectual Property,  
Director, Industrial Branches  
Development Department,  
Russian School of Management

**THE LEGAL STATUS  
AND OPERATING COSTS OF  
CENTRALIZED ENGINEERING  
NETWORKS OF  
LOW-RISE APARTMENT  
COMPLEXES**

**Summary:**

*The article studies the legislation on the centralized engineering networks support and communal services rendering. The author considers the possible inclusion of the centralized networks into the joint shared ownership of apartment owners of the low-rise apartment complexes.*

**Keywords:**

*low-rise apartment complexes, cottage settlements, centralized engineering networks.*

Малоэтажные жилые комплексы [1] (далее – МЖК) различаются по уровню благоустройства, но все чаще при продаже жилых домов, а также земельных участков под их строительство гарантируется централизованное обеспечение коммунальными услугами в разном сочетании. Инженерные сети и оборудование, находящиеся в пределах границ земельных участков, на которых расположен МЖК, подпадают под определение «централизованные сети инженерно-технического обеспечения» (далее – централизованные сети), данное в п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг (далее – Правила) [2]. Согласно системному толкованию п. 2 и 4 Правил, коммунальная услуга в МЖК оказывается путем подачи ресурса по централизованным сетям. Затем идут «внутридомовые инженерные системы», задействуемые при предоставлении коммунальной услуги только в многоквартирных домах (будучи частью общего имущества). В жилых домах и домовладениях они предназначены для потребления коммунальных услуг и являются индивидуальной собственностью собственника жилого помещения (домовладения).

Актуальность данной статьи определена следующими, пожалуй, ключевыми вопросами, возникающими в связи с применением норм предоставления коммунальных услуг жителям МЖК.

1. Наибольший интерес для исследования представляет правовой статус централизованных сетей. Какое отношение к ним имеет ресурсоснабжающая организация (далее – РСО) или организация, уполномоченная на заключение договора предоставления коммунальных услуг в интересах собственника жилого помещения [3], а также сами собственники жилых помещений. Кем и на каком основании должно осуществляться обслуживание сетей.

2. Кем, в каком порядке и на основании какого тарифа должны компенсироваться затраты на содержание централизованных сетей.

Поскольку реализация долевого участия собственников помещений в строительстве централизованных сетей МЖК не является обязательным условием [4], застройщики как собственники создаваемых вещей воплощают следующие наиболее распространенные сценарии оформления прав на них.

*Первый* заключается в передаче прав на централизованные сети действующим энерго-снабжающим или сетевым организациям [5] на разных правовых основаниях. Обычно речь идет о согласованных действиях в результате реализации совместного инвестиционного контракта [6],

договора купли-продажи, добровольном отказе от права собственности в порядке, предусмотренном ст. 236 ГК РФ [7]. Но возможен вариант односторонних действий со стороны застройщика: права «бросаются» в компаниях-однодневках или фирмах, идущих на банкротство (в том числе некоммерческих организациях, созданных для управления МЖК).

В результате указанных процедур появляются «бесхозные» сети. По ним действуют практически одинаковые правила, предусмотренные п. 6 ст. 15 Закона «О теплоснабжении» [8], ч. 5, 6 ст. 8 Закона «О водоснабжении и водоотведении» [9]: в случае выявления бесхозных сетей орган местного самоуправления до признания права собственности на указанные сети обязан определить организацию, которая будет отвечать за их содержание и обслуживание. Орган регулирования обязан включить затраты на их содержание и обслуживание в тарифы соответствующей организации на следующий период регулирования. Таким образом, подобные сети обретают хозяев в лице РСО.

*Вторым* сценарием развития событий является передача прав некоммерческой корпоративной организации (далее – НКО), созданной для строительства инфраструктуры МЖК в результате реализованного совместного инвестиционного контракта [10], передачи сетей в качестве паевого или вступительного взноса. С точки зрения легитимности содержания централизованных сетей НКО вопросов не возникает: основанием служат уставные цели организации, в соответствии с которыми она утверждает тариф, компенсирующий затраты. Он в свою очередь обязателен для всех членов НКО, а в большинстве своем – и для не членов [11].

Законность реализации данной схемы не ставится под сомнение и в том случае, если застройщик, выступая учредителем данной некоммерческой организации, отказывается принимать новых членов в лице собственников помещений МЖК. Никаких неблагоприятных последствий он за это не несет. Более того, есть вполне законные основания с его стороны (которые могут быть указаны в уставе НКО) потребовать от нового члена уплаты взноса в сумме доли стоимости инфраструктуры МЖК, что скорее всего станет непреодолимым условием для первых претендентов на членство. Таким образом, застройщик, владея централизованными сетями через созданное им НКО, в одностороннем порядке принимает монопольно высокие тарифы, по которым вынуждены платить собственники помещений МЖК как не члены НКО, не участвуя в их согласовании и утверждении.

*Третий*, самый распространенный, вариант – когда застройщик оставляет централизованные сети в собственности, в зависимости от ситуации регистрируя право собственности на них или нет. Централизованные сети, оборудование, земельные участки обычно передаются на праве аренды «своей» организации, которая будет выступать перед собственниками помещений МЖК в качестве предприятия, оказывающего услуги (в том числе коммунальные). Незарегистрированная недвижимость, по указанию Высшего арбитражного суда РФ, также может быть предметом сделок аренды [12], признаваемых действительными. Усугубляет ситуацию письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ, согласно которому сделки аренды, заключенные бесспорно, также не требуют государственной регистрации [13].

Если в первых двух сценариях порядок формирования тарифа и компенсации затрат на содержание централизованных сетей понятен, хотя и не бесспорен, то наиболее сложная проблема – установление оплаты содержания и эксплуатации централизованных инженерных сетей МЖК, оставшихся в собственности застройщика. Доводом в пользу получения оплаты для собственника/арендатора централизованных сетей является несение затрат на их содержание в виде нормативных и сверхнормативных потерь, работ по регулированию, поддержанию работоспособности сетей и оборудования, арендных платежей и налогов.

Возникает вполне обоснованный вопрос: на каком основании принимается решение об установлении такого тарифа? Правила предоставления коммунальных услуг [14] говорят о том, что ресурсы могут предоставляться по централизованным сетям, а затраты, связанные с содержанием и ремонтом систем, должны «по аналогии» с многоквартирными домами войти в тариф по содержанию и ремонту общего имущества. Поскольку собственность на централизованные сети не является долевой, то знакомый вариант проведения общего собрания по решению вопроса согласования и утверждения тарифа, предусмотренный ст. 44–47 ЖК РФ [15], не является обязательным. Также нет никакого легитимного основания для его реализации собственниками жилых домов, земельных участков и даже многоквартирных домов, расположенных в МЖК (эти решения они могут принять только в отношении «внутридомовых инженерных систем»).

В поиске баланса интересов собственник/арендатор сетей в одностороннем порядке включает в договор по содержанию инфраструктуры МЖК услугу по содержанию централизованных сетей, а также самостоятельно рассчитанную ее стоимость. Конечно, данный факт вызывает вопросы не только у жителей МЖК, но и у контролирурующих органов [16]. В п. 38 Правил [17] размер платы за коммунальные услуги определяется по ценам для потребителей, установленным РСО по законодательству РФ о государственном регулировании цен (тарифов). Согласно ст. 31 Закона «О водоснабжении и водоотведении» [18], п. 43 Приказа ФСТ от 06.08.2004 № 20-э/2 [19], ст. 2 Закона «О газоснабжении в РФ» [20], п.п. 6 ст. 8 Закона «О теплоснабжении» [21], к регулируемым видам деятельности относятся транспортировка, передача коммунальных ресурсов. С учетом положений

ч. 3 ст. 11 Закона «О водоснабжении и водоотведении» [22], п. 6 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии [23], п. 2 Методических указаний по регулированию тарифов на услуги по транспортировке газа по газораспределительным сетям [24] собственники и иные законные владельцы сетей не вправе препятствовать транспортировке/передаче по их сетям коммунальных ресурсов, а также до установления тарифов на транспортировку/передачу ресурса требовать возмещения затрат на эксплуатацию этих сетей.

За «нарушение порядка ценообразования» предусмотрена ответственность по ст. 14.6 КоАП РФ. Также с учетом положений ст. 4 Закона «О естественных монополиях» [25], ч. 5 ст. 5 Закона «О защите конкуренции» [26] передача/транспортировка коммунальных ресурсов относится к сфере деятельности субъектов естественных монополий, что в свою очередь грозит привлечением к административной ответственности по составу ст. 14.31 КоАП РФ. Единичное право собственности на вещи, предназначенные для удовлетворения потребностей широкого, пусть и ограниченного, круга лиц ведет к злоупотреблению правом, которое не всегда может быть выявлено [27]. Чтобы избежать ответственности и не проходить процедуру регулирования, собственники/арендаторы не регистрируют права на централизованные сети, «прячут» затраты на их содержание за другими наименованиями услуг.

Наиболее логичным вариантом решения рассмотренных вопросов было бы введение общей долевой собственности собственников помещений на инфраструктуру МЖК с включением в ее состав централизованных сетей, тогда собственники смогут по согласованию принимать решения – как, кто и за сколько должен обсуживать данные сети. Или, наоборот, можно включить в нормативно-правовые акты обязательное предписание передавать все сети МЖК энергоснабжающим/сетевым организациям, которые будут их обслуживать на основании регулируемого государством тарифа. Конечно, проблемы, затронутые в рамках данной работы, далеко не исчерпывают весь комплекс трудностей, связанных с предоставлением коммунальных услуг в МЖК. Неоднозначность ряда законодательных положений, отсутствие теоретических разработок в этой области свидетельствуют о необходимости дальнейшего ее исследования.

#### Ссылки и примечания:

1. Понятие «малоэтажный жилой комплекс» рассмотрено автором в статье «Понятие, особенности и правовой статус малоэтажного жилого комплекса» (Теория и практика общественного развития. 2016. № 1).
2. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
3. Там же.
4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ в ред. от 13.07.2015.
5. См., например: Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии».
6. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : федер. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. От 26.01.1996 № 14-ФЗ.
8. О теплоснабжении : федер. закон от 27.07.2010. № 190-ФЗ.
9. О водоснабжении и водоотведении : федер. закон от 07.12.2012 № 416-ФЗ.
10. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений.
11. См.: ст. 8 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ в ред. от 31.12.2014 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и п. 6 ст. 155 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
12. См.: п. 10 Постановления пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».
13. См.: п. 11 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"».
14. Правила предоставления коммунальных услуг ...
15. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
16. См., например: Постановление Комитета по тарифам и ценам Московской области по делу об административном нарушении 06/07-02-2014; Решение УФАС Московской области 05-15/86-13 о нарушении антимонопольного законодательства; Решение Арбитражного суда г. Москвы, дело № А40-89974/2014; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда, дело № А41-11617/14.
17. Правила предоставления коммунальных услуг ...
18. О водоснабжении и водоотведении.
19. О защите конкуренции : федер. закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ.
20. О газоснабжении в Российской Федерации : федер. закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ.
21. О теплоснабжении.
22. О водоснабжении и водоотведении.
23. Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг : утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.
24. Методические указания по регулированию тарифов на услуги по транспортировке газа по газораспределительным сетям : утв. Приказом Федеральной службы по тарифам от 15.12.2009 № 411-э/7.
25. О естественных монополиях : федер. закон от 17.08.1995 № 147-ФЗ.
26. О защите конкуренции.
27. См. подробнее: Казбекова К.М. «Злоупотребление правом» и «правонарушение»: соотношение понятий // Бизнес в законе. 2010. № 1.

## References:

1. Subbotin, VN 2016, "The terms "low-rise residential complex" considered by the author in his article "The concept, characteristics and legal status of the low-rise residential complex", *Theory and Practice of Social Development*, no. 1.
2. *Terms of providing public services to owners and users of premises in apartment buildings and houses: approved. RF Government Decree of 06.05.2011 № 354 2011.*
3. *Terms of providing public services to owners and users of premises in apartment buildings and houses: approved. RF Government Decree of 06.05.2011 № 354 2011.*
4. *Federal Law of 30.12.2004 № 214-FZ, as amended, from 07.13.2015 "On Participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation" 2015.*
5. See: *Government Decree of 04.05.2012 № 442 "On the functioning of retail electricity markets, and the full (or) partial restriction mode electric power consumption" 2012.*
6. *Federal Law of 25.02.1999 № 39-FZ "On Investment Activities in the Russian Federation in the form of capital investments" 1999.*
7. *Civil Code of the Russian Federation. Part two. From 26.01.1996 № 14-FZ 1996.*
8. *The Federal Law of 27.07.2010. № 190-FZ "On Heat Supply" 2010.*
9. *The Federal Law of 07.12.2012 № 416-FZ "On the Water Supply and Sanitation" 2012.*
10. *Federal Law of 25.02.1999 № 39-FZ "On Investment Activities in the Russian Federation in the form of capital investments" 1999.*
11. See: *Art. 8 of the Federal Law of 15.04.1998 № 66-FZ, as amended, from 31.12.2014 "On gardening, gardening and dacha non-profit associations of citizens" and no. 6, Art. 155 of the Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ 2004.*
12. See: *Par. 10 Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 17.11.2011 № 73 "On certain aspects of the practice of application of the rules of the Civil Code of the Russian Federation on the rental agreement" 2011.*
13. See: *Par. 11 of the Information Letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 16.02.2001 № 59 "Review of dispute resolution practice relating to the application of the Federal Law" On state registration of rights to immovable property and transactions" 2001.*
14. *Terms of providing public services to owners and users of premises in apartment buildings and houses: approved. RF Government Decree of 06.05.2011 № 354 2011.*
15. *Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ 2004.*
16. See: *Decision of the Committee on tariffs and prices of Moscow region on business about administrative violation 06/02.07.2014 2014; The decision of FAS Moscow Region 05-15/86-13 antimonopoly; The decision of the Moscow Arbitration Court, the case number A40-89974/2014 2014; Resolution of the Tenth Arbitration Appeal Court, the case number A41-11617/14 2014.*
17. *Terms of providing public services to owners and users of premises in apartment buildings and houses: approved. RF Government Decree of 06.05.2011 № 354 2011.*
18. *The Federal Law of 07.12.2012 № 416-FZ "On the Water Supply and Sanitation" 2012.*
19. *The Federal Law of 26.07.2006 № 135-FZ "On Protection of Competition" 2006.*
20. *The Federal Law of 31.03.1999 № 69-FZ "On Gas Supply in the Russian Federation" 1999.*
21. *The Federal Law of 27.07.2010 № 190-FZ "On Heat Supply" 2010.*
22. *The Federal Law of 07.12.2012 № 416-FZ "On the Water Supply and Sanitation" 2012.*
23. *The rules of non-discriminatory access to electric power transmission and provision of these services: approved RF Government Decree of 27.12.2004 № 861 2004.*
24. *Guidelines for the regulation of tariffs for the transportation of gas distribution networks: approved. Order of the Federal Tariff Service dated 15.12.2009 № 411-e/7 2009.*
25. *The Federal Law of 17.08.1995 № 147-FZ "On natural monopolies" 1995.*
26. *The Federal Law of 26.07.2006 № 135-FZ "On Protection of Competition" 2006.*
27. See more information: Kazbekova, KM 2010, "'Abuse of rights" and "offense": correlation of concepts', *Business in Law*, no. 1.