



Российская ассоциация
водоснабжения
и водоотведения

119330, Россия, Москва, Мосфильмовская, д.35, стр. 2 Телефон: +7 (495) 055-23-17 info@raww.ru

№ 1332-АС от 04.03.2024
На № _____ от _____

Министру строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

И.Э. Файзуллину

О направлении предложений по внесению
изменений в нормативные правовые акты

Уважаемый Ирек Энварович!

Российская ассоциация водоснабжения и водоотведения получает многочисленные запросы от членов с просьбой обратить внимание на противоречия действующего законодательства в части определения границ ответственности и балансовой принадлежности сетей водоотведения, относящихся к канализационным выпускам многоквартирных домов (далее - МКД), что приводит к снижению качества услуги водоотведения, увеличению сроков устранения засоров на канализационных сетях, а также к возникновению у организаций ВКХ неподконтрольных расходов, не подлежащих к возмещению за счёт тарифа.

Спорные ситуации возникают при заключении организацией ВКХ договоров водоотведения с управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и определении границ балансовой и эксплуатационной ответственности сторон.

Согласно второму абзацу пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее, Правила № 491), в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Однако в соответствии с пунктом 8 Правил № 491 внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если

иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Таким образом, управляющие организации, ссылаясь на п.8 Правил № 491, считают, что внешней границей сетей водоотведения является внешняя граница стены МКД. Управляющие организации не относят канализационный выпуск из здания до первого смотрового колодца к общему имуществу собственников помещений МКД, не смотря на определения общего имущества, закрепленные в п. «4)» части 1 Статьи 36 ЖК РФ, и п.5 Правил № 491, а также не смотря на проектирование жилого дома с учетом канализационного выпуска, без которого невозможно обеспечить отвод сточных вод в централизованную систему водоотведения и нормальное функционирование МКД.

В целях обеспечения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» с учетом требований Федерального закона № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 920/пр утвержден и введен в действие «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*» (в ред. от 31.05. 2022), в соответствии с которым:

«3.1.3 внутренняя система водоотведения (внутренняя канализация): Система трубопроводов и устройств в границах внешнего контура здания и сооружений, ограниченная выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных, дождевых и талых вод в сеть водоотведения соответствующего назначения поселения или городского округа, или предприятия.»;

«3.1.7 выпуск (канализационный): Участок отводного (горизонтального) трубопровода от раструба с внутренней стороны стены здания до первого приемного колодца».

Учитывая вышеуказанные требования к проектированию внутренних систем водоотведения, канализационные выпуски из зданий, при том что состоят из двух частей, внутридомовой части, находящейся внутри МКД до внешней стены дома, и наружной части, проходящей от внешней границы стены дома до стенок канализационных колодцев, фактически строятся как единые трубопроводы, начинающиеся внутри зданий и заканчивающиеся за их пределами.

Пункт 8 Правил № 491 вступает в противоречие с указанными нормативно-правовыми актами и вызывает негативные последствия для ресурсоснабжающих организаций, связанные с ликвидацией засоров (аварий), которые происходят именно в результате использования

внутридомовых сетей собственниками и пользователями помещений в доме (т.е. на ресурсоснабжающую организацию, по сути, возлагается ответственность за действия потребителей). По статистике, собранной по членам РАВВ, 98% засоров на выпусках из внутридомовых систем водоотведения происходит по причине отсутствия у проживающих в МКД культуры пользования внутридомовой системой водоотведения и только 2% - по причине технических неисправностей трубопроводов и иных устройств.

При этом обслуживание таких участков сетей со стороны ресурсоснабжающей организации затруднительно технически и организационно. Техническое обслуживание выпусков канализации возможно только из подвального помещения МКД (в том числе чистка, промывка, устранение засоров). Проводить ремонтные работы на участке от наружной стены МКД до первого выпускного колодца нет возможности ввиду отсутствия отключающих устройств во внешнем контуре дома, исходя из конструктивных особенностей самотечной внутренней системы канализации здания. Организационные сложности заключаются в необходимости согласования с управляющей организацией ремонтных работ, оформления допусков в помещения МКД (подвалы, как правило, заперты), что увеличивает сроки устранения засоров, а также содержания в штате дополнительного количества обслуживающего персонала.

Кроме того, содержание данных выпусков экономически не обосновано для организаций ВКХ. Ресурсоснабжающая организация не имеет источников денежных средств для обслуживания сетей, которые ей не принадлежат и не переданы ни на каком праве, включение в тариф данных затрат невозможно. По данным членов РАВВ ликвидация одного засора может стоить от 1,5 до 14 тысяч рублей в зависимости от сложности работ и конструктивных особенностей здания.

Руководствуясь пунктом 8 Правил № 491 суды устанавливают границу балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей водоотведения по внешней стене МКД, а не по первому смотровому колодцу, аналогичная судебная практика стала складываться и в отношении зданий, не являющихся МКД. Таким образом, на водоканалы возлагается дополнительная обязанность по бесплатному содержанию/обслуживанию чужих сетей, что приводит к росту убытков предприятий.

Более того, изложенная ситуация приводит к безответственному использованию собственниками системы водоотведения МКД. Так, по данным членов РАВВ, участились случаи сброса бытовых отходов (средств гигиены, подгузников, нетканых полотенец, наполнителей для туалетов и клеток домашних животных и т.д.) в канализацию МКД, что приводит к

регулярным засорам и неисправностям системы водоотведения. Однако собственники и пользователи помещений не несут ответственности за данные действия, и не платят за устранение засоров и ликвидацию аварий, произошедших по их вине на принадлежащем им имуществе, что дестимулирует ответственное отношение к общей собственности.

Следует отметить, что есть и исключение из основного правила, указанного в приведённом пункте 8 Правил № 491, а именно пункт 9 устанавливает, что внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Учитывая изложенное, прошу рассмотреть возможность внесения изменений в Правила 491, а также в «Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 № 124, так как данные правила так же регулируют вопросы определения границ эксплуатационной ответственности и границ балансовой принадлежности сетей водоотведения, относящихся к канализационным выпускам многоквартирных домов, с учетом соответствующих положений ЖК РФ, Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", Правил холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных постановлением Правительства от 29.07.2013 № 644 и «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*».

Приложение: предложения по внесению изменений в Правила № 491 и Правила № 124 с обоснованиями – в 1 экз. на 6 л.

С уважением,

Исполнительный директор РАВВ



Е.В. Довлатова