



Российская ассоциация
водоснабжения
и водоотведения

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

№ 2009-АС от 03.12.2024

Заместителю председателя
Правительства Российской Федерации

М. Ш. Хуснуллину

О направлении предложений по внесению
изменений в нормативные правовые акты

Уважаемый Марат Шакирзянович!

Российская ассоциация водоснабжения и водоотведения получает многочисленные запросы от водоканалов страны с просьбой обратить внимание на противоречия действующего законодательства в части определения границ ответственности и балансовой принадлежности сетей водоотведения, относящихся к канализационным выпускам многоквартирных домов (МКД).

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

Организации ВКХ, учитывая требования к проектированию внутренних систем водоотведения, устанавливают границу сетей по первому смотровому колодцу. В то время как управляющие организации, используя жилищное законодательство, считают, что внешней границей сетей водоотведения является внешняя граница стены МКД.

При этом, формирующаяся судебная практика определяет, что участки сетей, находящиеся за пределами внешних стен МКД, не могут быть отнесены к общему имуществу того или иного МКД в отсутствие доказательств принятия собственниками домов решений о включении спорных участков сетей в состав общего имущества МКД (решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 01.11.2017 №АКПИ17-700; определения Верховного Суда РФ от 01.03.2021 г. № 310-ЭС20-24363 дело № А36-2648/2019, от 09.11.2021 № 308-ЭС21-20119 по делу № А32-37119/2019, от 02.06.2023 № 304-ЭС22-3095(2) по делу № А27-4212/2021 и др.). Вместе с тем суды не устанавливают принадлежность

спорных участков сетей, которые превращаются по факту в бесхозные, юридически никак не оформлены и не переданы никому в эксплуатацию.

В результате сложившаяся ситуация приводит к следующим негативным последствиям:

- частому возникновению засоров в системе канализации ввиду безответственного отношения потребителей услуг, проживающих в МКД, к правилам и нормам пользования системой водоотведения;

- увеличению сроков устранения засоров на канализационных сетях ввиду неурегулированности вопроса принадлежности спорных участков;

- возникновению у организаций ВКХ неподконтрольных расходов, не подлежащих к возмещению за счёт тарифа, при ликвидации засоров на не принадлежащих им сетях;

- выходу из строя объектов централизованных систем водоотведения, ввиду попадания в агрегаты твёрдых коммунальных отходов;

- кратному возрастанию затрат организаций ВКХ, при проведении ремонта/замены дорогостоящего импортного оборудования.

Общий итог - снижению качества услуги водоотведения.

Подробная справка о противоречиях законодательства и последствиях приведена в приложении 1 к настоящему письму.

Учитывая изложенное, прошу рассмотреть возможность внесения изменений в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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, с учетом соответствующих положений ЖК РФ, Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", Правил холодного водоснабжения и водоотведения», и «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*».

Приложения:

1. Справка о противоречиях законодательства и последствиях – в 1экз. на 3 л.
2. Предложения по внесению изменений с обоснованиями – в 1экз. на 6 л.

Исполнительный директор РАВВ



Е.В. Довлатова

СПРАВКА

по вопросу определения границ ответственности и балансовой принадлежности сетей водоотведения, относящихся к канализационным выпускам многоквартирных домов

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.

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.

При этом твёрдые коммунальные отходы, достигая станций очистки сточных вод, приводят к возникновению аварийных ситуаций на очистных сооружениях канализации (засорению и поломке дорогостоящего насосного оборудования). Например, объёмы извлечённых из канализационных сетей и колодцев, КНС мусора в 2023 году превысил 432 т. только по одному предприятию отрасли, расположенному в Московской области.

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.

Предложения по изменению

«Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) и «Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 (далее – Правила № 124).

№ п/п	Текст в действующей редакции документа (структурный элемент)	Предложения по корректировке (формулировка)	Нормативное обоснование предложенных изменений
	Правила № 491		
1.	<p>Второй абзац п. 5:</p> <p>«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, выгяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.» (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).</p>	<p>Второй абзац п.5 изложить в новой редакции:</p> <p>«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, выгяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного в этой системе «<i>в границе внешнего контура здания и сооружений, ограниченной канализационными выпусками до первого смотрового колодца.</i>»</p>	<p><i>Предлагаем текст абзаца 2 п.5 Правил № 491 привести в соответствии с положениями ЖК и «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*» (в ред. от 31.05.2022, далее СП 30.13330.2020), в которых закреплены следующие определения:</i></p> <p>1. Согласно п.4) части 1 статьи 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности:</p> <p>«4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. (часть 1 в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)».</p>

			<p>2. В соответствии с Разделом 3.1 «Термины и определения» СП 30.13330.2020:</p> <p>«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.»</p> <p>«3.1.7 выпуск (канализационный): Участок отводного (горизонтального) трубопровода от раструба с внутренней стороны стены здания до первого приемного колодца.»</p> <p><i>Учитывая вышеуказанные требования к проектированию внутренних систем водоотведения, канализационные выпуски из зданий строятся как единые трубопроводы, начинающиеся внутри зданий и заканчивающиеся за их пределами.</i></p> <p><i>Без канализационного выпуска невозможно обеспечить отвод сточных вод из МКД в централизованную систему водоотведения и нормальное функционирование всего МКД, за что отвечают Управляющие организации в соответствии со Ст. 539 ГК РФ.</i></p>
<p>2.</p>	<p>п. 8: «8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий</p>	<p>п. 8: 8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий</p>	<p><i>Предлагаем разбить п.8 Правил № 491 на два абзаца (по водоснабжению и отдельно по водоотведению), удалив после слова «водоснабжения» словосочетание «и водоотведения». Второй абзац изложить по аналогичной структуре - только в части водоотведения, на основании следующих положений:</i></p>

<p>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.»</p>	<p>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.»</p> <p>"Внешней границей сетей водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, является граница внешнего контура здания и сооружений, ограниченная канализационными выпусками до первого смотрового колодца, а границей эксплуатационной ответственности", если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией - является линия</p>	<p>1. Существоющая редакция п.8 Правил № 491 большей частью относится к системам водоснабжения и не позволяет четко определить границу эксплуатационной ответственности по водоотведению (в том числе по причине фактического отсутствия в МКД общедомовых приборов учета сточной воды), но указывает на возможность определения внешней границы сетей с применением «иного установленного законодательства Российской Федерации», в том числе указанных выше СП 30.13330.2020. и п. «4») части 1 статьи 36 ЖК.</p> <p>2. Кроме этого, в соответствии с п. 2 Раздела I «Правил холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных Постановлением Правительства от 29.07.2013 № 644 (ред. от 28.11.2023, далее по тексту - Правила № 644) установлены следующие определения:</p> <p>"граница балансовой принадлежности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании;</p> <p>"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод; (в ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 728).</p>
--	--	--

		<p><i>раздела централизованных систем инженерно-технического обеспечения и внутренней инженерной системы водоснабжения, установленная по внешней стенке первого смотрового канализационного колодца».</i></p>	<p><u>5.</u> В п. 2 и по тексту Правил № 124 применяются определения "внутридомовые инженерные системы" "централизованные сети инженерно-технического обеспечения", которые также необходимо откорректировать, что отражено ниже в следующем разделе по изменению Правил № 124. (см.п. п.3,4 данной2 таблицы)</p> <p><i>Предлагаемая редакция п.8 Правил № 491 приведена в соответствии с положениями СП 30.13330.2020, п. «4)» части 1 статьи 36 ЖК с учетом ФЗ № 416, Правил № 644, Правил № 124 в части определения границы эксплуатационной ответственности по канализационным сетям МКД с учетом определения общего имущества, признака собственности или владения на ином законном основании и признака обязанности (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре водоснабжения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения.</i></p>
	<p>Правила № 124</p>		
<p>3.</p>	<p><u>абз. 2 п.2 :</u> «2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее: "внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,</p>	<p><u>абз. 2 п.2:</u> «2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее: "внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,</p>	<p>В п. 2 Правил № 124 понятие "внутридомовые инженерные системы" не содержит определение от многоквартирного оборудования до централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. правки внесены с учетом вышеуказанных корректировок абзаца 2 п.5, п.8 Правил № 491 в соответствии с положениями СП 30.13330.2020, п. «4)» части 1 статьи 36 ЖК с учетом ФЗ № 416, Правил №</p>

	<p>санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованной сети инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);»</p>	<p>санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованной сети инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);</p> <p><i>«внутридомовая инженерная система водоотведения - являющаяся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе в границе внешнего контура здания и сооруженный, ограниченно канализационными выпусками до первого смотрового колодца».</i></p>	<p>644 (подробные обоснования см. выше по п. 1, 2 данной таблицы).</p>
--	--	--	--

4.	<p>абз. 7 п.2 :</p> <p>«2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:</p> <p>"централизованные сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)</p>	<p>абз. 7 п.2 :</p> <p>«2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:</p> <p>"централизованные сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, для отведения сточных вод из нервного смотрового канализационного колодца внутридомовых инженерных систем водоотведения.</p>	<p>В абз.7 п. 2 Правил № 124 внесены уточнения с учетом вышеуказанных корректировок абзаца 2 п.5, п.8 Правил № 491, абз.2 п.2 Правил № 124 в соответствии с положениями СП 30.13330.2020, п. «4)» части 1 статьи 36 ЖК РФ с учетом Ф3 № 416, Правил № 644 (подробные обоснования см. выше по п. 1, 2, 3 данной таблицы).</p>
----	---	--	---