

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте
<http://f1consultant.ru/file/nonefiles/March2021/ZvArk6hWiPN7mZwGN5Ft.pdf>

Актуально на 05.07.2023

На ваш вопрос: *Зона ответственности за трубы отопления частного дома. Частный дом подсоединен к централизованной системе отопления, труба идущая от теплотрассы к дому, кто ее должен обслуживать и содержать.*

Правовая формулировка вопроса: разграничение эксплуатационной ответственности

сообщаем следующее: вопрос об разграничении эксплуатационной ответственности устанавливается в специальном акте дополнительно к договору ресурсоснабжения, либо прописывается в самом договоре. При отсутствии соглашения в качестве границы эксплуатационной ответственности принимается граница балансовой принадлежности. Разграничение может быть установлено по тепловому пункту или стене камеры, в которой тепловая сеть абонента подключена к тепловой сети теплоснабжающей организации. В соответствии с [п. 366 Приказа](#) Минэнерго России от 04.10.2022 N 1070 границы области оперативного управления и оперативного ведения тепловыми сетями, входящих в систему теплоснабжения, устанавливаются по фланцам головных задвижек (сварным швам при бесфланцевой запорной арматуре) на подающем и обратном трубопроводах со стороны тепловой сети, если иное не предусмотрено условиями договора теплоснабжения.

Исходя из норм права, а также судебной практики, можно сделать вывод, что в совокупности с определением границы балансовой принадлежности, собственником тепловых сетей от стенки тепловой камеры или от сварного шва задвижки и до ввода в жилой дом является собственник жилого дома. Однако окончательно данный вопрос может быть решен только судом при анализе всей имеющейся технической документации.

Обоснование:

Если договором ресурсоснабжения или актом разграничения эксплуатационной ответственности не установлено иное, то участок трубопроводов (ГХВС, отопления, водоотведения) от стены дома до приёмных (технических, смотровых) колодцев, а также места врезки в систему - будет в ведении ресурсоснабжающих организаций.

Согласно требованиям законодательства, обязательным приложением к договорам ресурсоснабжения (горячего, холодного водоснабжения (ГХВС), отопления, водоотведения) является акт разграничения эксплуатационной ответственности ([п.21 Правил](#) организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 N 808)

К договору теплоснабжения прилагаются акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон. Условия договора теплоснабжения не должны противоречить документам на подключение теплопотребляющих установок потребителя.

В [пункте 5 ст. 15](#) Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» также указано, что местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей или теплосетевой организации либо в точке подключения к бесхозяйной тепловой сети.

Подпунктом [3 п. 4 ст. 17](#) Закона о теплоснабжении установлено, что ответственность теплосетевой и теплоснабжающей организаций за состояние и обслуживание объектов тепловой сети

определяется границей балансовой принадлежности, фиксируемой в акте о разграничении балансовой принадлежности тепловых сетей и акте о разграничении эксплуатационной ответственности сторон (в приложениях к такому договору).

Согласно [п. 2 ст. 19](#) Закона о теплоснабжении коммерческий учет тепловой энергии и теплоносителя осуществляется путем их измерения приборами учета, которые устанавливаются в точке учета, расположенной на границе балансовой принадлежности, если договором теплоснабжения или договором оказания услуг по передаче тепловой энергии не определена иная точка учета.

Точка учета тепловой энергии и теплоносителя – это место в системе теплоснабжения, в котором с помощью приборов учета или расчетным путем устанавливаются количество и качество производимых, передаваемых или потребляемых тепловой энергии и теплоносителя для целей коммерческого учета ([п. 24 ст. 2](#) Закона о теплоснабжении).

В соответствии с "Организационно-методическими [рекомендациями](#) по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и населенных пунктах", утвержденными Приказом Госстроя РФ N 92 от 21.04.2000 года, "граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела элементов систем теплоснабжения по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации тех или иных элементов систем теплоснабжения, устанавливаемая соглашением сторон, а "граница балансовой принадлежности" - это линия раздела элементов систем теплоснабжения между их владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления или аренды ([п. 3](#)); к договору должен прилагаться акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям.

Разграничение может быть установлено по тепловому пункту или стене камеры, в которой тепловая сеть абонента подключена к тепловой сети теплоснабжающей организации. По соглашению сторон могут быть установлены иные границы эксплуатационной ответственности с учетом возможности организации учета тепловой энергии и теплоносителей и контроля за режимами теплоснабжения и теплопотребления, а также рациональной организации эксплуатации.

При отсутствии соглашения в качестве границы эксплуатационной ответственности принимается граница балансовой принадлежности.

[Правилами](#) технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24.03.2003 N 115, под теплопотребляющей установкой понимается комплекс устройств, предназначенных для использования теплоты и теплоносителя на нужды отопления, вентиляции, кондиционирования, горячего водоснабжения и технологические нужды.

В соответствии с [п. 366 Приказа](#) Минэнерго России от 04.10.2022 N 1070 границы области оперативного управления и оперативного ведения теплофикационным оборудованием, теплофикационными трубопроводами тепловых сетей, входящих в систему теплоснабжения, устанавливаются по фланцам головных задвижек (сварным швам при бесфланцевой запорной арматуре) на подающем и обратном трубопроводах со стороны тепловой сети, если иное не предусмотрено условиями договора теплоснабжения.

Аналогичная норма содержится и в [Приказе](#) Госстроя Российской Федерации от 13 декабря 2000 г. N 285 "Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения" ([п. 6.5](#)).

Согласно [статье 135 ГК](#) РФ вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

В совокупности норм можно сделать вывод, что в совокупности с определением границы балансовой принадлежности, собственником тепловых сетей от стенки тепловой камеры и до ввода в жилой дом является собственник жилого дома (см. [Апелляционное](#) определение Алтайского краевого суда от 13.02.2019 N 33-1388/2019).

Таким образом, вопрос о разграничении эксплуатационной ответственности должен быть решен ресурсоснабжающей организацией и собственником в момент заключения договора ресурсоснабжения. В случае возникновения спора между РСО и собственником суд будет руководствоваться именно актом разграничения их эксплуатационной ответственности, а при его

отсутствии – иной технической документацией и определением границы балансовой принадлежности.

Подборка документов:

1. *Перспективы и риски: Теплоснабжение: Потребитель хочет урегулировать разногласия, возникшие по поводу определения балансовой принадлежности тепловых сетей и границ эксплуатационной ответственности (КонсультантПлюс, 2023)*
2. *Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 13.02.2019 N 33-1388/2019*

С уважением,
Эксперт Линии консультаций
ООО «Центр Ф1»

Ответ подготовлен на основе материалов СПС Консультант Плюс и носит справочный характер.

Примечание:

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.