

УДК 346.12

DOI 10.18635/2071-2219-2016-5-35-39

## Правовые проблемы обеспечения безопасной подачи энергии в многоквартирные дома

**В. Е. Лукьяненко,***РАНХиГС (Ульяновский филиал), Ульяновский государственный педагогический университет,  
доктор юридических наук, профессор***М. Х. Рамазанов,***администрация муниципального образования «Цильнинский район» Ульяновской области,  
начальник отдела комплексного развития территорий, магистр управления*

*Рассматриваются вопросы энергоснабжения (в частности, газоснабжения) потребителей, проживающих в многоквартирных домах, с точки зрения действующего законодательства. Предпринята попытка выявить степень ответственности поставщиков и газораспределительных организаций, а также управляющих организаций, за техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования многоквартирных жилых домов.*

**Ключевые слова:** энергоснабжение, техническое обслуживание, нормативные документы, безопасность, жилищно-коммунальное хозяйство.

Анализ нормативно-правовых актов в сфере снабжения граждан энергоресурсами показывает, что действующее законодательство не обеспечивает достаточно надежного и безопасного энергоснабжения граждан-потребителей. Не способствует правильному регулированию отношений в сфере обеспечения безопасного энергоснабжения потребителей и неоднозначное понимание природы работ и услуг, оказываемых управляющими организациями. В правовой литературе иногда делается не вполне корректный вывод, что результат жилищно-коммунальной услуги представляет собой нематериальное благо – комфортные условия жизни и деятельности потребителя, приобретаемые путем совершения исполнителем и потребителем согласованных действий или осуществления определенной деятельности по использованию через присоединенные сети энергетических ресурсов (газ, электричество, тепло и т. п.) в целях удовлетворения бытовых потребностей и создания сторонами определенного уровня удобств в помещении. В результате под предметом договора на управление жилыми домами предлагается понимать не деятельность по подаче, поставке потребителям ресурсов, а деятельность по управлению в целях создания комфортных условий, которая осуществляется посредством постановки задачи (обеспечение стандартного уровня бытовых условий жизни и деятельности человека), планирования этапов достижения поставленной задачи, контроля и сравнительного анализа выполнения плана, координации заданий, а также обеспечения эффективного сотрудничества между различными исполнителями жилищно-коммунальных услуг [1].

Между тем, гражданам-потребителям нужны не управленческие услуги, постановка задач и их планирование, а результаты качественных работ,

проведенных в процессе исполнения договоров поставки и транспортировки энергетических ресурсов и договора на управление многоквартирным домом, обеспечивающего организацию подачи ресурсов в квартиры. Гражданам для удовлетворения их бытовых нужд необходимы энергоресурсы определенных параметров (давления, температуры и т. д.), а также своевременное и полное проведение капитального и текущего ремонта общедомовых и внутриквартирных сетей и устройств.

Кроме того, термин «комфортные условия» не используется ни в Гражданском, ни в Жилищном кодексах, ни в договорах поставки энергетических ресурсов. ГК и ЖК РФ регулируют не деятельность – предмет хозяйственного (предпринимательского) права, а имущественные и частично технологические отношения, возникающие в результате осуществления предпринимательской и иной хозяйственной деятельности в сфере поставок энергетических ресурсов, а также предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам.

Сами по себе комфортные условия без установления четких количественных и качественных показателей этих условий – это, скорее, некий лозунг или призыв, но не правовая категория, позволяющая мобилизовать всех участников технологических и правовых отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства для надлежащего исполнения договорных обязательств в пользу граждан-потребителей.

Следует отметить, что в юридической литературе признается, что нормы статей 539–548 ГК РФ регулируют только отношения по электроснабжению и теплоснабжению. Особенно сложно проблема обеспечения безопасного ресурсоснабжения граждан-потребителей решается в сфере газоснабжения. На сегодняшний день ситуация в сфере газоснабжения характеризуется наличием большого

числа хозяйствующих субъектов, владеющих участками присоединенной сети, что ставит под сомнение бесперебойное, безопасное и качественное энергоснабжение отдельного потребителя.

Некоторыми авторами высказано мнение, что газоснабжение физических и юридических лиц подчиняется одним и тем же законам и правилам (например, [2]). В то же время нормативно-правовая практика в России пошла по иному пути. В 2008 г. в рассматриваемой сфере издан законодательный акт, который закрепил дальнейшее разделение газоснабжения потребителей на коммерческое и коммунально-бытовое: помимо Правил поставки газа (Постановление Правительства РФ № 162 от 5.02.1998 г.), которые регулируют в основном поставку и транспортировку газа для организаций и предпринимателей, действуют Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549). В рассматриваемой сфере существуют и другие нормативно-правовые акты, регламентирующие как коммерческие, так и технические вопросы, в частности меры по обеспечению безопасной подачи газа в жилые помещения граждан, основные требования к техническому обслуживанию внутридомовых газовых сетей и внутридомового газового оборудования (газовых плит, водонагревателей и др.).

Так, основным актом, регламентирующим вопросы технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и газовых сетей являются «Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 [3]. Однако параллельно с [3] действуют правила, регламентирующие деятельность управляющих организаций, которые помимо оказания гражданам обычных жилищно-коммунальных услуг (уборки мусора, текущего ремонта коммуникаций многоквартирного дома, принадлежащих гражданам на праве общей долевой собственности) частично участвуют и в организации подачи энергоресурсов в многоквартирные дома. Указанные жилищно-коммунальные организации непосредственно не подают электроэнергию и другие ресурсы в дома, но заключают договоры энергоснабжения и газоснабжения с поставщиками энергоресурсов, которые подаются в сети и оборудование граждан. Некоторые работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомовых сетей и оборудования жилищно-коммунальные организации выполняют своими силами и средствами. В результате основную ответственность за газоснабжение граждан, проживающих в многоквартирных домах (до границы раздела сетей, обычно «до стены дома»<sup>1</sup>),

<sup>1</sup>Что не вполне правильно, поскольку ресурсы подаются непрерывно как по сетям энергоснабжающих организаций, так и по внутридомовым сетям.

несут энергоснабжающие и газораспределительные организации и частично – жилищно-коммунальные организации (управляющие организации, товарищества собственников жилья и т. п.).

Так, согласно действующим Правилам 2006, 2008, 2011 гг., частичную ответственность за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования несет управляющая компания, если она заключила договор на ремонт и техническое обслуживание или управление домом. Если управляющая компания проходит стадию конкурса или назначения, договоров не выявлено или договоры находятся на этапе заключения, то вопрос о техническом обслуживании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и сетей остается неясным.

В целях обеспечения безопасного энергоснабжения граждан предлагается принять норму о том, что по всем видам энергетических ресурсов за их подачу, техническое обслуживание, а главное, безопасность – должен отвечать один субъект – сетевая организация, которая подает в любой дом (многоквартирный, частный и т. д.) данный энергетический ресурс.

#### **Исполнители, имеющие право на осуществление деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и замене внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования**

Согласно пп. 6–7 действующих «Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утвержденных Постановлением [3], работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются любой специализированной организацией, имеющей лицензию и заключившей с управляющей организацией или непосредственно с гражданином, проживающим в многоквартирном доме, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (договор на ТОиР). Но часто договоры по указанным и другим причинам не оформлены надлежащим образом. В таких случаях внутридомовые и внутриквартирные газовые сети и оборудование нередко остаются без квалифицированного технического обслуживания.

Правила [3] уже изменялись и уточнялись. Так, первоначально ими было предусмотрено, что право осуществлять деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и замене внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования может быть возложено только на газораспределительную организацию, осуществляющую транспортировку газа по договору с поставщиком газа. Однако п. 7 признали недействующим со дня вступления в силу Решения Верховного суда РФ от 10.12.2013 № АКПИ13-826 в части, наделяющей

исключительным правом осуществлять деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и замене внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования только газораспределительную организацию, осуществляющую транспортировку газа по договору с поставщиком газа. Из указанного Решения следует, что договор на ремонт и техническое обслуживание внутридомовых и внутриквартирных газовых сетей и оборудования с управляющей организацией вправе заключать не только газораспределительная, но и другая организация, имеющая лицензию на исполнение указанного договора.

### **Основные условия по допуску к заключению и исполнению договора на аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования**

По смыслу новой редакции Правил [3] аварийно-диспетчерское обеспечение (АДО) внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в том числе устранение утечек газа и локализация аварий, выполняется круглосуточно аварийно-диспетчерской службой – специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию (п. 7). Как следует из Правил, указанные обязанности исполняются аварийно-диспетчерской службой незамедлительно сразу же после поступления информации от заявителя об аварии или об ее угрозе; в случае аварийной ситуации при необходимости аварийно-диспетчерское обслуживание (работы по устранению аварий) должно производиться без соблюдения требования о предварительном предупреждении заказчика в части обеспечения доступа в помещение, в котором расположено газоиспользующее оборудование гражданина-заказчика<sup>2</sup> (п. 7). Для локализации аварий на внутридомовом и (или) внутриквартирном газовом оборудовании при необходимости привлекаются сотрудники полиции и (или) сотрудники подразделений территориальных органов МЧС в соответствии с утвержденными планами взаимодействия (п. 7).

Важно подчеркнуть, что аварийно-диспетчерское обеспечение осуществляется специализированной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации без заключения отдельного договора об аварийно-диспетчерском обеспечении. Данное императивное правило означает, что даже в случае отсутствия договора на ТОиР (например, договор на ТОиР не заключен в связи с наличием преддоговорного спора между участниками правоотношений по подаче газа в многоквартирный дом, заменой управляющей организации после проведения конкурса, выбором собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома другой управляющей орга-

низации) аварийное обслуживание дома должна осуществлять прежняя служба аварийно-диспетчерской организации в соответствии с ранее заключенным договором на ТОиР.

### **Заказчики по договору на ТОиР и АДО**

Если исходить из текста п. 17 Правил [3], можно сделать вывод, что заказчиком по договору на ТОиР и аварийно-диспетчерское обслуживание могут быть три разных субъекта:

а) в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома – управляющая организация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, являющиеся исполнителями коммунальной услуги по газоснабжению, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме – собственники таких помещений;

б) в отношении внутридомового газового оборудования в домовладении – собственник домовладения;

в) в отношении внутриквартирного газового оборудования – собственник (пользователь) расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование.

Однако более детальный анализ позволяет сделать вывод, что п. 17 предусматривает как минимум пять вариантов выявления вероятного заказчика по договору на техобслуживание и ремонт.

1. Заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования многоквартирного дома может быть управляющая организация, товарищество собственников жилья.

2. Заказчиком по договору на ТОиР может выступать и индивидуальный предприниматель, являющийся исполнителем коммунальной услуги по газоснабжению. Очевидно, имеются в виду предприниматели, которые обслуживают крышные котельные.

3. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в нем заказчиками должны быть все собственники таких помещений или один из них по генеральной доверенности от остальных собственников или по решению общего собрания собственников квартир.

4. В отношении внутридомового газового оборудования в индивидуальном домовладении – собственник индивидуального домовладения.

5. В отношении внутриквартирного газового оборудования (газовых плит, водонагревателей и др.) – собственник (пользователь) расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование.

Следовательно, п. 17 Правил [3] необходимо уточнить, предусмотрев все пять субъектов-заказчиков по договору на ТОиР и АДО.

Постановлением № 410 определено, что замена внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования осуществляется только специализиро-

<sup>2</sup>Общие требования о предварительном предупреждении заказчика и порядок такого предупреждения, предусмотренные пп. 48–53 Правил, и (или) требования о приостановлении подачи газа, предусмотренные п. 81 Правил.

ванной организацией в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования. В соответствии с Порядком содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 26.06.2009 г. № 239, при выявлении фактов самовольной замены внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования специализированная организация (как правило, газораспределительная), осуществляющая техобслуживание внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования, обязана отключить газоиспользующее оборудование от сети газопотребления и сообщить о факте самовольной замены в контролирующие органы.

Согласно п. 15 ст. 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставку указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией (часть 15, введена Федеральным законом от 4.06.2011 № 123-ФЗ). Таким образом, можно сделать вывод, что по общему правилу, при отсутствии специального (кроме договора управления многоквартирным домом) договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и газовых сетей со специализированной организацией ответственность за ремонт и обслуживание внутридомовых газовых и иных сетей несет не поставщик ресурсов и энергии или сетевая организация, а управляющая организация.

В научных публикациях отмечается несовершенство указанной нормы. Из Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан от 21.07.2008 г. № 549 можно сделать вывод о том, что обслуживание внутридомовых инженерных газовых сетей и оборудования должно осуществляться или газораспределительной организацией, или организациями, привлекаемыми собственниками помещений в многоквартирном доме, то есть гражданами, по специальному договору на ремонт и обслуживание внутридомовых газовых сетей и внутриквартирного газового оборудования (п. 7). В результате отсутствия четкой

определенности с организацией, которая отвечала бы за ремонт и техническое обслуживание, а также за аварийные ремонты газовых сетей и оборудования, безопасность газоснабжения граждан зависит от того, заключил или не заключил гражданин с ремонтно-обслуживающей организацией договор на ремонт и техническое обслуживание внутриквартирных газовых сетей с газораспределительной организацией. При этом указанные плановые ремонтные или аварийные работы могут выполняться и в рамках договора управления многоквартирным домом, заключаемого управляющей организацией со всеми собственниками и нанимателями квартир, проживающих в многоквартирном доме [4].

Нужно отметить, что специфика газопровода, технических устройств, технологического оборудования и других частей данного сложного технического и технологического объекта, в частности, состоит в том, что к эксплуатирующим его газораспределительным организациям, управляющим организациям и иным лицам законодательством предъявляются особые требования к обеспечению его надлежащей эксплуатации и безопасности газоснабжения потребителей. Газопровод как опасный сложный технический и технологический объект и (в правовом аспекте) единый недвижимый комплекс требует особого отношения к себе до и после ввода его в эксплуатацию.

С учетом вышеизложенного, п. 17 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 410, предлагается уточнить, предусмотрев все пять вариантов определения заказчика по договору на ТОиР. Следует также предусмотреть, что ответственность за выполнение всех работ по плановому ремонту (техническому обслуживанию), а также за проведение аварийных ремонтов внутридомовых и внутриквартирных газовых сетей и оборудования должна нести газоснабжающая организация, подающая газ в дом. Технически «подающая» и «присоединенная» сеть («газоснабжающая труба» и «присоединенная труба» – внутридомовой газопровод) едины, нераздельны. Поэтому целесообразно в указанных Правилах закрепить норму, согласно которой за подачу газа в дом и за безопасность газоснабжения потребителей, проживающих в доме, должна отвечать организация, непосредственно подающая газ в дом по единой «газоснабжающей и присоединенной трубе».

## Литература

1. Гулей М. И. Жилищно-коммунальные услуги как объект гражданско-правового регулирования в Российской Федерации: автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2010. – С. 14–15.
2. Яхонтова А. А. Правовое регулирование газоснабжения в Российской Федерации: гражданско-правовой аспект: автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2005. – С. 13.

3. Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению) [Электронный ресурс]. Код доступа: [https://cdnimg.rg.ru/pril/81/04/74/410\\_pravila.doc](https://cdnimg.rg.ru/pril/81/04/74/410_pravila.doc).

4. Лукьяненко В. Е. Проблемы реализации законности в сферах энергоснабжения граждан и жилищно-коммунального хозяйства // Научные труды РАЮН. – Вып. 14. – Т. 2. – М.: Юрист, 2014.

#### **Legal and technological problems of ensuring safe energy supply in apartment houses**

**V. E. Lukyanenko,**

*Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration in Ulyanovsk, Ulyanovsk State Pedagogical University, doctor of Science, professor*

**M. Kh. Ramazanov,**

*Head of the Complex Territory Development Department at Tsilninsky District Administration, Ulyanovsk Region, Master of Management*

*The paper is devoted to legal aspects of power and gas supply in residential housing. Based on laws and regulations, it is necessary to determine responsibility of utility providers, distribution companies, and housing management for technical maintenance and repair utility equipment inside multi-family homes.*

**Keywords:** *power supply, maintenance, legislative documents, safety, housing and community services.*

### **Уважаемые читатели!**

Через следующие подписные агентства вы можете приобрести электронную версию любых номеров журнала «Энергобезопасность и энергосбережение»:

- через электронную библиотеку «Рукопт»

**[www.rucont.ru](http://www.rucont.ru)**

Тел.: +7 (495) 680-89-62

- через интернет-магазин «Пресса по подписке»:

**[www.akc.ru](http://www.akc.ru)**

Тел.: +7 (495) 680-99-71

Электронные версии отдельных статей можно также купить на нашем сайте

**[www.endf.ru](http://www.endf.ru)**