



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов  
20 сентября 2018 года

Дело № А57-8350/2018

Резолютивная часть решения объявлена 18 сентября 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 20 сентября 2018 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Штремплер М.Г.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Головиным О.В., рассмотрев в  
открытом судебном заседании дело по исковому заявлению товарищества собственников  
жилья «Сокол-2001», г.Саратов,  
к обществу с ограниченной ответственностью «Концессии водоснабжения - Саратов»,  
г.Саратов,  
третьи лица: Администрация муниципального образования «Город Саратов», г.Саратов,  
Комитет по управлению имуществом г. Саратова, г. Саратов,  
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора,  
при участии представителей:  
от истца – Мигунов Д.А., по доверенности от 04.09.2017,  
от ответчика – Фролова В.А., по доверенности №03/3030 от 27.03.2018,  
представители третьих лиц не явились, уведомлены,

### УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Саратовской области обратилось ТСЖ «Сокол-2001» с иском к  
ООО «Концессии водоснабжения - Саратов» об урегулировании разногласий, возникших при  
заключении договора холодного водоснабжения и водоотведения № 5510 от 28.12.2017, а  
именно: истец просит в таблице, содержащейся в приложении №2 к договору №5510 от  
28.12.2017 года в строке 1 столбце 4 «Границы эксплуатационной ответственности» текст  
изложить в следующей редакции: «По водопроводу: Точка подключения водопроводного  
ввода Исполнителя Д=110мм по наружной стороне поверхности стены дома во

внутриквартирный водопровод  $D=110$  мм по ул.Одесской, находящийся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации. По канализации: точка подключения пяти канализационных линий  $D=110$  Исполнителя к пяти канализационным линиям  $D=110$  мм по наружной поверхности стены дома, находящимся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации».

В ходе судебного разбирательства истец изменил предмет исковых требований и просил суд урегулировать разногласия, возникшие между ТСЖ «Сокол-2001» и ООО «КВС» при заключении договора холодного водоснабжения и водоотведения №5510 от 28.12.2017 года следующим образом: в таблице, содержащейся в приложении №2 к договору №5510 от 28.12.2017 года в строке 1 столбце 4 «Границы эксплуатационной ответственности» после слов «по канализации» текст изложить в следующей редакции: «точки подключения пяти канализационных выпусков  $D=100$  мм Исполнителя во внутривортовую канализационную линию  $D=160$  мм, находящуюся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации», по наружной поверхности стены дома».

Суд, руководствуясь ч. 5 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принимает изменение предмета исковых требований, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, с иском не согласен, и свои возражения аргументирует тем, что спорные пункты договора подлежат принятию в редакции ответчика по делу.

Определением от 25.07.2018 (с учетом определения об исправлении опечатки от 26.07.2018) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен Комитет по управлению имуществом г.Саратова.

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились, письменных пояснений не представили.

В судебном заседании 12.09.2018 в порядке ст.163 Арбитражного процессуального кодекса РФ объявлен перерыв до 14 час.30 мин. 18.09.2017. После перерыва судебное заседание продолжено.

Дело рассматривается в порядке ст.ст.152-166 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суду предоставляются доказательства, отвечающие требованиям ст.ст. 67, 68, 75 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Как установлено судом и не оспаривалось сторонами 15.01.2018 года председателем правления ТСЖ «Сокол-2001» в помещении ООО «КВС» был получен на руки проект договора холодного водоснабжения и водоотведения №5510 от 28.12.2017 года.

Данный договор содержал приложение №2 «акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сторон по объектам водоснабжения и водоотведения».

Исходя из текста вышеуказанного приложения №2 ООО «КВС» предложило ТСЖ «Сокол-2001» согласовать границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности следующим образом: «Границы эксплуатационной ответственности. По водопроводу: Точка подключения водопроводного ввода Исполнителя  $D=110$ мм во внутриквартальный водопровод  $d=300$  мм по ул.Одесской,7а у гостиницы «Сокол», находящийся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации. По канализации : точка подключения канализационной линии  $D=300$ мм в канализационную линию  $D=500$ мм по ул.Одесской, находящийся на эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации».

Не согласившись с такой редакцией договора ТСЖ «Сокол-2001» 31.01.2018 года направило в адрес ООО «КВС» протокол разногласий к договору холодного водоснабжения и водоотведения, где предложило свою редакцию приложения №2: «Границы эксплуатационной ответственности. По водопроводу: Точка подключения водопроводного ввода Исполнителя  $D=110$ мм по наружной стороне поверхности стены дома во внутриквартальный водопровод  $D=110$ мм по ул.Одесской, находящийся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации. По канализации: точка подключения пяти канализационных линий  $D=110$  Исполнителя к пяти канализационным линиям  $D=110$ мм по наружной поверхности стены дома, находящимся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации».

27.03.2018 года ООО «КВС» направило в адрес ТСЖ «Сокол-2001» протокол согласования разногласий, где приложение №2 к договору предлагалось изложить в следующей редакции: «По водопроводу: Точка подключения водопровода Исполнителя  $D=100$  мм в водопровод  $D=100$  мм, находящийся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации по наружной стене жилого дома. По канализации: Точка подключения канализационной линии  $D=300$  мм в канализационный коллектор  $D=500$  мм по ул. Одесская, находящийся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей

организации. В совместном эксплуатационном обслуживании со всеми абонентами, подключенными к данной линии, находится канализационная линия Д-160, 300 мм от пяти канализационных выпусков Исполнителя Д-100 мм до канализационного коллектора Д-500 мм по ул. Одесская, находящегося в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации».

ТСЖ «Сокол-2001» не приняло положения протокола согласования разногласий и не подписало его, выразив согласие внести изменения в договор №5510 от 28.12.2017 года на иных условиях, чем предложено в вышеуказанном протоколе согласования разногласий.

Согласно части 1 статьи 14 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон №416-ФЗ) по договору водоотведения организация, осуществляющая водоотведение, обязуется осуществлять прием сточных вод абонента в централизованную систему водоотведения и обеспечивать их транспортировку и сброс в водный объект, а абонент обязуется соблюдать требования к составу и свойствам отводимых сточных вод, установленные законодательством Российской Федерации, производить организации, осуществляющей водоотведение, оплату водоотведения.

В соответствии с положениями ч. 3 ст. 15 Закона №416-ФЗ, единые договоры холодного водоснабжения и водоотведения заключаются в соответствии с типовым единым договором холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденным Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644 утверждена типовая форма единого договора холодного водоснабжения и водоотведения.

На основании ч. 3 ст. 13, ч. 3 ст. 14, ч. 2 ст. 15 Закона №416-ФЗ единый договор холодного водоснабжения и водоотведения является публичным и к нему применяются общие правила ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положения ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии со статьей 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучения извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок

сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно пункту 446 ГК РФ, в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора энергоснабжения, регулируемого статьями 539 - 548 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 548 ГК РФ к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (статьи 539 - 547 ГК РФ) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу положений ст. 446 ГК РФ в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 Кодекса, либо по соглашению сторон, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Статьей 173 Арбитражного процессуального кодекса РФ установлено, что по спору, возникшему при заключении или изменении договора в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении заключить договор - условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Согласно пункту 8 части 5 статьи 13 и пункту 8 части 5 статьи 14 Закона N 416-ФЗ одним из существенных условий договоров водоснабжения и водоотведения является установление границ эксплуатационной ответственности по водопроводным и канализационным сетям абонента и организации, осуществляющей водоснабжение и водоотведение, определенные по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию этих сетей.

Местом исполнения обязательств организацией, осуществляющей водоснабжение и водоотведение, является точка на границе эксплуатационной ответственности абонента и этой организации по водопроводным и канализационным сетям, если иное не предусмотрено договором водоснабжения и водоотведения (часть 7 статьи 13 и часть 7 статьи 14 Закона N 416-ФЗ).

В силу пункта 2 Правил N 644 граница эксплуатационной ответственности - это линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по 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.

Согласно пунктам 31 и 32 Правил N 644 к договору холодного водоснабжения, договору водоотведения, единому договору холодного водоснабжения и водоотведения прилагаются акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства либо другого абонента по объектам централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводным и (или) канализационным сетям и сооружениям на них.

При отсутствии акта разграничения эксплуатационной ответственности граница эксплуатационной ответственности по объектам централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводным и (или) канализационным сетям и сооружениям на них, устанавливается по границе балансовой принадлежности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства либо другого абонента.

Согласно п.5 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (Правила № 491) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах

внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. 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.

Согласно п.8 Правил № 491 внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий 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.

Согласно ч.1 ст.135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование

имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В соответствии с частью 1 статьи 36 и статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, а расходы на содержание и ремонт указанного имущества несут собственники помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и внутридомовая система отопления (пункт 5 и 6 Правил N 491).

Из приведенных норм следует, что граница балансовой принадлежности, по общему правилу, устанавливается по внешней стене жилого многоквартирного дома, а граница эксплуатационной ответственности, если стороны не договорились об ином, - по границе балансовой принадлежности. Иное толкование названных норм права относительно определения границы эксплуатационной ответственности означало бы незаконное возложение бремени содержания имущества на лицо, которому это имущество не принадлежит.

Из анализа приведенных норм права следует, что водопроводные и канализационные сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему водоснабжения и водоотведения, но и систему за ее пределами, не могут быть включены в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Изложенное позволяет сделать вывод, что ТСЖ «Сокол-2001» несет ответственность только за содержание инженерного оборудования, которое относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и не может отвечать за оборудование, находящееся за границами многоквартирного дома.

В этой связи суд признает правильным изложить спорные положения договора в следующей редакции:

Принять Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по объектам водоснабжения и водоотведения (Приложение N 2 к Договору холодного водоснабжения и водоотведения № 5510 от 28 декабря 2017 года) в строке 1 столбце 4 «Границы эксплуатационной ответственности» по слов «по канализации» в следующей редакции:

«точки подключения пяти канализационных выпусков диаметром 100 мм Исполнителя во внутривороную канализационную линию диаметром 160 мм, находящуюся в



эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации, по внешней стене многоквартирного жилого дома № 7А по улице Одесская города Саратова».

Согласно пункту 3 статьи 453 ГК РФ в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Согласно статье 168 Арбитражного процессуального кодекса РФ при принятии решения суд решает вопросы о распределении судебных расходов.

Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, производится судом в соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Урегулировать разногласия, возникшие между товариществом собственников жилья «Сокол-2001» (ОГРН 1066453098140, ИНН 6453090003), город Саратов, и обществом с ограниченной ответственностью «Концессии водоснабжения – Саратов» (ОГРН 1156451022683 ИНН 6450090478), город Саратов, при заключении договора холодного водоснабжения и водоотведения № 5510 от 28 декабря 2017 года.

Принять Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по объектам водоснабжения и водоотведения (Приложение N 2 к Договору холодного водоснабжения и водоотведения № 5510 от 28 декабря 2017 года) в строке 1 столбце 4 «Границы эксплуатационной ответственности» после слов «по канализации» в следующей редакции:

«точки подключения пяти канализационных выпусков диаметром 100 мм Исполнителя во внутривортовую канализационную линию диаметром 160 мм, находящуюся в эксплуатационном обслуживании Ресурсоснабжающей организации, по внешней стене многоквартирного жилого дома № 7А по улице Одесская города Саратова».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Концессии водоснабжения – Саратов» (ОГРН 1156451022683 ИНН 6450090478), город Саратов, в пользу товарищества собственников жилья «Сокол-2001» (ОГРН 1066453098140, ИНН 6453090003), город Саратов, судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Исполнительный лист выдать взыскателю после вступления решения в законную силу.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в апелляционную или кассационную инстанции в порядке, предусмотренном главами 34, 35 раздела VI Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Направить копии решения арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

М.Г. Штремплер

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 06.03.2018 15:29:37  
Кому выдана Штремплер Милена Генриховна