**УТВЕРЖДЕНО**

Приказом № 003/21-190

от 27.07.2021 г.

**Регламент по порядку передачи внешних сетей инженерно-технического обеспечения в собственность муниципального образования или в общее имущество МКД.**

**В 7.13**

Екатеринбург

2021

**Внешние сети инженерно-технического обеспечения -** это сети, которые построены застройщиком в границах земельного участка, отведенного под строительство, необходимые для подключения (технологического присоединения) МКД, предусмотренные соответствующей проектной документацией и профинансированные участниками долевого строительства.

**1.** После ввода МКД в эксплуатацию и передачи помещений участникам долевого строительства по Актам приема передачи судьбу внешних сетей инженерно-технического обеспечения определяет общее собрание собственников МКД.

Для решения этого вопроса Управляющая компания при проведении первого общего собрания собственников включает в повестку собрания вопрос о включении внешних сетей инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, информационно-телекоммуникационных сетей и т.п.) в состав общего имущества многоквартирного дома с указанием точного перечня сетей, с протяженностью, точками подключения в соответствии с проектом, а также о проведении межевания в отношении земельных участков под линейными и иными инженерными сооружениями с регистрацией права общедолевой собственности МКД.

Рекомендуемая формулировка вопроса, выставляемого на голосование общего собрания собственников: *«Принятие решения о включении внешних сетей инженерно-технического обеспечения, а именно: сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения (дополнить другими видами сетей – если они есть, например газ или оптоволокно) в состав общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Екатеринбурга, а также о проведении межевания земельного участка под указанными инженерными сооружениями с последующей регистрацией права общедолевой собственности МКД на сети и земельный участок под ними.»*

**2.** Одновременно с вопросом о внешних инженерных сетях на общем собрании собственников должен решаться вопрос межевания придомового земельного участка и оформления его в общее имущество МКД. Межевание может быть проведено в границах участка, предоставленного под застройку, но с учетом принятого общим собранием решения о включении внешних инженерных сетей в общее имущество МКД – земля под ними оформляется в общее имущество МКД, либо об отказе включать сети в общее имущество МКД – при межевании земельные участки под сетями исключаются из придомовой территории, и земля под ними не оформляется в общее имущество МКД.

**3.** При принятии общим собранием решения (положительное голосование) о включении в состав общего имущества МКД внешних сетей инженерно-технического обеспечения (всего отрезка или его части) Управляющая компания организует все необходимые мероприятия по оформлению сетей и соответствующих земельных участков в общую собственность МКД (не «на баланс УК», а в общую собственность жильцов). Мероприятия по межеванию (если существующим проектом межевания, заданным Застройщиком, предусмотрено иное) и регистрации объектов в общую собственность осуществляется за счет собственников помещений, то есть одновременно с положительным решением должен быть решен вопрос об оплате услуг УК за счет собственников.

**Рекомендации для Управляющих компаний:** Объяснить собственникам последствия положительного решения о принятии сетей и земельных участков под ними в общую собственность МКД, а именно: необходимость за счет собственников содержать сети, осуществлять текущий и капитальный ремонт, нести ответственность за аварийные ситуации с сетями. Таким образом, по заданному вопросу лучше настраивать голосовать «против».

**4.** При принятии общим собранием решения не включать сети в общее имущество МКД (отрицательное голосование) Управляющая компания **в течение трех дней** после

утверждения этого решения направляет в администрацию соответствующего района города Екатеринбурга в письменном виде **информацию о выявлении бесхозяйных сетях с перечнем сетей**, их протяженностью, точками подключения и т.п. На втором экземпляре письма необходимо получить отметку специалиста администрации о его регистрации. **Экземпляр с отметкой обязательно сохранить**.

Если для исключения наружных сетей из общего имущества собственников требуется внести изменения в границы придомовой территории и проект межевания этого земельного участка – новые границы и проведение работ по внесению изменений в проект межевания также должны быть отголосованы на общем собрании с утверждением суммы расходов, которые необходимо собрать с жильцов, для финансирования работ по межеванию.

После получения информации о бесхозяйных сетях инженерно-технического обеспечения администрация района должна совершить все необходимые действия, предусмотренные Административным регламентом исполнения муниципальной функции "Организация выявления и эксплуатации (содержания) бесхозяйных объектов инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения), подготовка документов для их постановки на учет и государственной регистрации права собственности муниципального образования "город Екатеринбург", утверждённым Постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 02.06.2015 №1421 (ред. от 13.03.2017)

Администрация района выполняет следующие процедуры по бесхозяйным сетям:

* • выявление объекта инженерной инфраструктуры, предположительно не имеющего собственника;
* • сбор информации об объекте инженерной инфраструктуры;
* • формирование (корректировка) перечня бесхозяйных объектов;
* • обеспечение эксплуатации (содержание, обслуживание) бесхозяйного объекта;
* • изготовление технической документации на бесхозяйный объект, постановка объекта на кадастровый учет;
* • издание постановления Администрации города Екатеринбурга о проведении мероприятий, необходимых для признания права собственности муниципального образования "город Екатеринбург" на бесхозяйный объект;
* • постановка объекта на учет в качестве бесхозяйного недвижимого имущества;
* • обращение в суд с иском о признании права собственности муниципального образования "город Екатеринбург" на бесхозяйный объект;
* • регистрация права собственности муниципального образования "город Екатеринбург" на бесхозяйный объект.

Все приведенные выше административные процедуры специалисты администрации района осуществляют **без участия Управляющей компании и Застройщика за счет средств муниципалитета**.

Отметим еще раз, **Управляющая компания не тратит денежные средства и другие свои ресурсы на передачу сетей, поскольку она фактически сети не передает (факта передачи НЕТ), а только заявляет об их бесхозяйности.** УК направляет в администрацию района только один документ. Соответственно запрашивать у Застройщика оплату своих услуг не имеет оснований.

**5.** После ввода МКД в эксплуатацию и после передачи помещений дольщикам внешние сети инженерно-технического обеспечения являются бесхозяйными (кроме случая принятия сетей в общую собственность МКД). **Застройщик не должен отвечать за их состояние и обеспечивать их эксплуатацию**. Это подтверждается судебной практикой (Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.03.2021 № 19АП-6976/2020 по делу № А48-11175/2019, решение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2013 N ВАС-10864/13).

В соответствии с законодательством издержки по эксплуатации бесхозяйных сетей, ликвидация аварийных ситуаций, обслуживание сетей возлагается на сетевые организации

(на поставщиков ресурсов, которые перечислены в проектной декларации), поскольку они осуществляют свою профессиональную деятельность с использованием таких сетей и получают выгоду от их эксплуатации.

В случае аварийной ситуации и при возникновении иных вопросов, связанных с эксплуатацией сетей, **Управляющая компания должна обращаться к поставщикам ресурсов и в администрацию района**.

**6.** Если Застройщик ведет строительство жилого комплекса на одном или нескольких граничащих участках, то он несет ответственность за состояние и эксплуатацию внешних сетей инженерно-технического обеспечения до момента ввода всего жилого комплекса в эксплуатацию.

В этом случае решение о судьбе земельного участка (участков) и инженерных сетей, расположенных на нем, принимают совместно жители всех МКД входящих в состав жилого комплекса.

В этом случае рекомендуем дополнить пункт 9.11 ДДУ еще одним абзацем следующего содержания: «Кроме того, собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на предоставленном Застройщику земельном участке, может быть определена судьба внешних сетей инженерно-технического обеспечения, расположенных на указанном земельном участке (оформление в общую собственность либо передача в собственность муниципального образования)».