

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Перенос застройщиком инженерных сетей на придомовые земельные участки соседних многоквартирных домов без согласия собственников: способы защиты, надлежащий ответчик, подсудность, сроки и оценка целесообразности «ретроспективного» ОСС

1. Краткая постановка вопроса

Застройщик, не получив согласия собственников помещений соседних многоквартирных домов (далее — МКД), перенёс принадлежащие ему (впоследствии, вероятно, переданные ресурсоснабжающим организациям) инженерные сети со своего земельного участка на придомовые территории окружающих МКД: в сентябре 2024 г. — газопровод низкого давления, в декабре 2024 г. — электрические сети, в 2026 г. — тепловые сети, водопровод и иные коммуникации. Обращения жителей в прокуратуру, в исполком (с просьбой не выдавать ордера) и в инспекцию Госстройнадзора не привели к рассмотрению спора по существу — получены формальные ответы. Прокуратура рекомендовала провести общее собрание собственников (далее — ОСС) и «задним числом» узаконить перенос газопровода низкого давления. Требуется определить: (1) требуется ли согласие ОСС и какое именно большинство; (2) образует ли размещение сетей самовольное занятие участка и самовольную постройку и можно ли требовать демонтажа вместо легализации; (3) кто надлежащий ответчик и в какой суд обращаться; (4) каковы сроки исковой давности; (5) имеет ли смысл проводить ОСС «задним числом».

2. Две оговорки, без которых разбор будет неполным

2.1. Оговорка о применимом праве (юрисдикционная версия)

Использованная в вопросе терминология — «исполком», «ордер на перенос», «инспекция Госстройнадзора» — допускает два прочтения:

- **Версия А (основная, далее раскрывается полностью):** объект находится в Российской Федерации. «Исполком» — исполнительный комитет муниципального образования (распространённое наименование в ряде субъектов РФ), «ордер» — ордер на производство земляных работ, выдаваемый органом местного самоуправления в соответствии с правилами благоустройства.
- **Версия Б (альтернативная):** объект находится в Республике Беларусь, где термины «исполком» и «ордер» являются нормативными. В этом случае приведённый ниже анализ по существу (роль согласия собственников, соотношение частноправовых и публично-правовых требований, иск о демонтаже) сохраняет логику, но **нормативная база подлежит полной замене** (Жилищный кодекс Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о земле, Закон Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении»), а ссылки на ГК РФ, ЖК РФ, ЗК РФ, ГрК РФ неприменимы. Все выводы раздела 3-12 настоящего документа даны **по праву Российской Федерации**.

2.2. Оговорка о фактических версиях (они меняют результат)

Дальнейший разбор исходит из того, что **одновременно** возможны и должны проверяться самостоятельно:

- **Версия 1:** придомовой земельный участок МКД сформирован и поставлен на государственный кадастровый учёт, границы внесены в ЕГРН.
- **Версия 2:** земельный участок под МКД не сформирован, границы не установлены, участок числится в государственной (муниципальной) собственности, а сети фактически проложены по землям, государственная собственность на которые не разграничена, либо по территории общего пользования.
- **Версия 3:** сети уже построены, введены в эксплуатацию и переданы ресурсоснабжающей (сетевой, газораспределительной) организации.
- **Версия 4:** сети (тепловые, водопровод) только планируются к прокладке в 2026 г. — в этой части нарушение можно предотвратить, а не устранять.

От сочетания версий зависит и наличие у жителей права на иск (раздел 3), и выбор ответчика (раздел 6), и перспективы (раздел 13).

3. Правовой режим придомового земельного участка

3.1. Версия 1: участок сформирован и поставлен на кадастровый учёт

Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, принадлежит на праве **общей долевой собственности** собственникам помещений в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Правовые следствия:

1. Собственники владеют и пользуются участком в порядке, определяемом ОСС (ст. 36, 44 ЖК РФ; ст. 246, 247 ГК РФ).
2. Распоряжение общим имуществом (в широком смысле — определение судьбы объекта, передача его части в постоянное владение третьего лица) по общему правилу требует соглашения всех участников (ст. 246 ГК РФ), **однако** в отношении МКД действует специальная норма — ч. 4 ст. 36 ЖК РФ: объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам **по решению ОСС**, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
3. Любой собственник помещения является сособственником участка и вправе самостоятельно защищать это право, в том числе предъявлять негаторный иск (ст. 304, 305 ГК РФ), не дожидаясь решения ОСС.

Практический вывод по версии 1: у жителей есть полноценная легитимация для иска; размещение сетей без решения ОСС — пользование чужим имуществом без правоустанавливающего основания.

3.2. Версия 2: участок не сформирован

Согласно разъяснениям, данным в п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, если земельный участок под МКД не сформирован и не поставлен на кадастровый учёт, собственники помещений **не становятся его собственниками**, но вправе владеть и пользоваться им в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации МКД.

Правовые следствия:

1. Негаторный иск со ссылкой на право собственности на участок **непродуктивен** — суд укажет на отсутствие права собственности (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 16 Вводного закона № 189-ФЗ, п. 67 Постановления № 10/22).
2. Надлежащим истцом в части земельного участка выступает орган местного самоуправления (как распорядитель) либо прокурор в защиту неопределённого круга лиц (ст. 45 ГПК РФ, ст. 39 КАС РФ).
3. У собственников сохраняются иные требования: о защите права на общее имущество (внутридомовые сети, элементы благоустройства, озеленение — они входят в состав общего имущества независимо от формирования участка — ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), о возмещении вреда и о пресечении нарушений, создающих угрозу жизни и здоровью (ст. 1065 ГК РФ).
4. Первый шаг — инициировать формирование участка и его кадастровый учёт (ст. 16 Вводного закона № 189-ФЗ); отказ органа публичной власти оспаривается по правилам гл. 22 КАС РФ.

Практический вывод по версии 2: иск возможен, но с иной легитимацией и с меньшей вероятностью успеха; приоритет — административные и надзорные механизмы плюс формирование участка.

3.3. Версия «территория общего пользования»

Если сети проложены не по придомовой территории, а по землям общего пользования (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), согласие ОСС вообще не требуется, а спор смещается в публично-правовую плоскость (законность ордера, разрешения на строительство, соблюдение охранных зон). Это самостоятельная версия, которую следует проверить по выписке из ЕГРН и по схеме границ.

4. Требуется ли согласие ОСС и какое именно большинство

4.1. Позиция 1 (доминирующая): требуется решение ОСС, принятое 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников

Основания:

- п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — к компетенции ОСС относится принятие решений **о пределах использования земельного участка**, на котором расположен МКД, в том числе о введении ограничений пользования им;

- п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — принятие решений **о пользовании общим имуществом собственников помещений иными лицами**, если для этого предполагается использовать общее имущество;
- ч. 1 ст. 46 ЖК РФ — решения по вопросам, указанным в п. 1, 1.1-1, 1.2, **2, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ**, принимаются большинством **не менее двух третей** голосов **от общего числа голосов собственников помещений в МКД** (а не от числа присутствующих);
- ч. 4 ст. 36 ЖК РФ — передача объектов общего имущества в пользование иным лицам по решению ОСС.

Прокладка газопровода, кабельных линий, теплотрассы, водопровода по придомовой территории — это классическое пользование общим имуществом и ограничение пределов использования участка. Следовательно, требуется **2/3 от общего числа голосов всех собственников** (кворум при этом определяется по ч. 3 ст. 45 ЖК РФ — 50 % голосов).

Практическое следствие: даже если на собрании «за» проголосовали 100 % пришедших, но они представляют менее 2/3 от всех голосов, решение не принято.

4.2. Позиция 2 (конкурирующая): требуется согласие 100 % собственников

Основание — ст. 246 ГК РФ: распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Эта позиция применяется судами в случаях, когда размещение сетей фактически означает:

- передачу части участка в постоянное владение третьего лица (а не разовое/временное пользование);
- изменение границ участка, уменьшение состава общего имущества (вырубка озеленения, занятие проездов, площадок, тротуаров);
- установление обременения, сохраняющегося после прекращения отношений с застройщиком (например, передача сети РСО и регистрация охранной зоны).

Условия применения: если из проекта видно, что участок фактически «выводится» из пользования собственников навсегда, а не обременяется проходом/проездом к сети, — ссылка на ст. 246 ГК РФ усиливает позицию жителей и позволяет оспорить даже решение, принятое 2/3 голосов.

4.3. Позиция 3: согласие ОСС не требуется

Применяется, если:

1. участок не сформирован, сети размещены на муниципальной земле или землях общего пользования (см. раздел 3.3);
2. имеется **публичный сервитут** для размещения линейного объекта (ст. 23, 39.37–39.46 ЗК РФ) — тогда согласие собственников не нужно, но необходимы решение уполномоченного органа, плата (ст. 39.46 ЗК РФ) и соблюдение процедуры;
3. сети размещены на основании решения о комплексном развитии территории или об изъятии участка для государственных (муниципальных) нужд (ст. 279, 283 ГК РФ; ст. 56.11, 56.12 ЗК РФ) — при наличии соответствующего решения и возмещения;
4. сети являются **общим имуществом самих собственников** (внутридомовые сети) — тогда действует иной режим.

Практическое следствие: в суде застройщик и РСО почти наверняка будут ссылаться на публичный сервитут или на отсутствие сформированного участка. Проверка этих доводов (выписка ЕГРН, реестр публичных сервитутов, решение органа власти) — обязательный элемент подготовки иска.

4.4. Отраслевая специфика по видам сетей

- **Газопровод низкого давления.** Объект повышенной опасности (ст. 1079 ГК РФ). Охранная зона — 2 м от оси газопровода с каждой стороны (п. 5 Правил охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878), в границах которой действуют ограничения (запрет на строительство, земляные работы без разрешения). Кроме того — минимальные расстояния до зданий и сооружений по СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы».
- **Электрические сети.** Охранные зоны установлены Правилами, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (для подземных кабельных линий — 1 м по обе стороны).
- **Тепловые сети и водопровод.** Охранные зоны и минимальные расстояния определяются техническими регламентами и сводами правил (СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Вывод по разделу 4: базовое требование — решение ОСС, принятое 2/3 голосов от общего числа собственников (п. 2, 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Позиция о 100 % (ст. 246 ГК РФ) применяется, если размещение сетей влечёт необратимое изменение состава/границ общего имущества. Позиция о

ненужности согласия работает только при публичном сервитуте, изъятии участка или размещении на муниципальной земле.

5. Самовольное занятие участка, самовольная постройка и требование демонтажа

5.1. Квалификация как самовольного занятия земельного участка

Права на земельные участки возникают по основаниям, предусмотренным законом, и подлежат государственной регистрации (ст. 25, 26 ЗК РФ). Использование участка без правоустанавливающих документов — самовольное занятие:

- ст. 7.1 КоАП РФ — административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или его части, в том числе за использование участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав;
- ст. 60 ЗК РФ — действия, нарушающие права на землю, подлежат пресечению, в том числе путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права;
- ст. 76 ЗК РФ — обязанность привести участок в пригодное состояние и возместить вред в полном объёме.

Ограничение: для квалификации по ст. 7.1 КоАП РФ необходимо, чтобы участок был индивидуализирован (границы установлены). При несформированном участке административный механизм работает хуже.

5.2. Квалификация как самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ)

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или с нарушением разрешительного порядка (п. 1 ст. 222 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44).

Две позиции:

- **Позиция А.** Линейные объекты (газопровод, кабельные линии, теплотрасса) являются объектами капитального строительства — сооружениями, прочно связанными с землёй, и к ним применим режим ст. 222 ГК РФ. Следовательно, возможен иск о сносе (демонтаже) как самовольной постройки.

- **Позиция Б.** Часть сетей (например, участки кабельных линий, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения как недвижимость) не отвечает признакам недвижимой вещи; тогда ст. 222 ГК РФ не применяется, но применяется требование об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ) с тем же результатом — демонтаж.

Практическое следствие: независимо от квалификации, у жителей есть инструмент требования демонтажа; различие влияет лишь на применимый правовой режим и на состав экспертизы.

5.3. Негаторный иск и требование демонтажа

- ст. 304 ГК РФ — собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения;
- ст. 305 ГК РФ — то же право принадлежит лицу, владеющему имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором (собственники помещений в МКД — сособственники участка);
- ст. 12 ГК РФ — способы защиты (восстановление положения, пресечение действий, создающих угрозу);
- ст. 1065 ГК РФ — возможность требовать приостановления или прекращения деятельности, создающей опасность причинения вреда;
- п. 45–49 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 — условия удовлетворения негаторного иска: истец должен доказать, что он собственник (законный владелец), а ответчик — что нарушение его права носит реальный характер.

Ключевое преимущество: **на негаторный иск исковая давность не распространяется** (ст. 208 ГК РФ). Это критически важно с учётом того, что газопровод перенесён в сентябре 2024 г., а электросети — в декабре 2024 г.

5.4. Конкурирующая позиция: снос несоразмерен, надлежит установить сервитут или взыскать компенсацию

Противовес предыдущему: если сети уже введены в эксплуатацию и обеспечивают снабжение (в том числе социально значимых объектов), суд может:

- отказать в демонтаже, сославшись на ст. 10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом) и на несоразмерность последствий сноса;
- удовлетворить требование об установлении частного сервитута (ст. 274–276 ГК РФ) либо указать на необходимость публичного сервитута с платой (ст. 23, 39.46 ЗК РФ).

Условия применения: позиция работает, если сети технически исправны, не создают угрозы жизни и здоровью и не нарушают охранные зоны; она не работает, если проложены с нарушением обязательных требований (газопровод в пределах нормативных разрывов, невозможность доступа пожарной техники и т. п.).

5.5. Что ОСС не в силах устранить в принципе

Решение ОСС **не может** легализовать:

- нарушение охранных зон газораспределительных сетей (Правила, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878) и электросетевого хозяйства (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160);
- нарушение противопожарных разрывов и проездов для пожарной техники (СП 4.13130.2013);
- нарушение санитарных и технических требований (СП 42.13330.2016, СП 62.13330.2011*, СП 124.13330.2012);
- отсутствие разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ), если оно требовалось, и положительного заключения экспертизы проектной документации (ст. 49 ГрК РФ);
- использование земельного участка, который собственникам не принадлежит (при несформированном участке).

Это прямое следствие принципа: частноправовое согласие не заменяет публично-правовых разрешений, и наоборот — публично-правовое разрешение не заменяет согласия собственников.

5.6. Практический вывод по разделу 5

Да, размещение сетей без согласия ОСС и без прав на участок представляет собой самовольное занятие участка (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 60, 76 ЗК РФ) и, при наличии признаков капитальности, самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ). Демонтаж возможен в рамках негаторного иска (ст. 304, 305, 12 ГК РФ; ст. 1065 ГК РФ) без ограничения сроком (ст. 208 ГК РФ). Реальный риск — отказ в сносе по мотиву несоразмерности (ст. 10 ГК РФ) с заменой на сервитут/компенсацию.

6. Надлежащий ответчик

6.1. Версия А: застройщик (заказчик строительства)

Надлежащий ответчик, если сети ещё не переданы и находятся в его владении либо если именно он организовал работы. Ответственность — за самовольное занятие участка и за создание препятствий (ст. 304 ГК РФ, ст. 60, 76 ЗК РФ).

6.2. Версия В: ресурсоснабжающая (сетевая, газораспределительная, теплоснабжающая, водопроводно-канализационная) организация

Надлежащий ответчик, если сети переданы ей в собственность (хозяйственное ведение, аренду) и она является их фактическим владельцем и эксплуатирующей организацией. Аргументы: она извлекает выгоду от использования участка, несёт бремя содержания и ответственности (ст. 210, 1079 ГК РФ), именно её правоустанавливающие документы подлежат проверке.

Именно этот ответчик наиболее «устойчив» к иску о демонтаже: суды, решая вопрос о сносе, исходят из того, кто фактически владеет объектом.

6.3. Версия С: орган местного самоуправления (исполком)

Надлежащий ответчик (административный ответчик по КАС РФ) в части оспаривания ордера на производство земляных работ и (или) разрешения на строительство. Также — надлежащий истец (а не ответчик) по требованиям о защите муниципального участка при его несформированности.

6.4. Соответчики и третьи лица

Практически оптимальная конструкция:

- **соответчики:** застройщик + ресурсоснабжающая организация (это исключает риск отказа по мотиву ненадлежащего ответчика, ст. 41 ГПК РФ, и позволяет суду самому определить надлежащего);
- **третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований:** управляющая организация (ТСЖ), орган местного самоуправления, проектировщик и подрядчик.

6.5. Практический вывод по разделу 6

Наиболее вероятный надлежащий ответчик по иску о демонтаже — **владелец сети на момент рассмотрения дела**; до выяснения этого вопроса иск следует предъявлять к застройщику и к ресурсоснабжающей организации одновременно. По требованию об оспаривании ордера (разрешения) ответчик — выдавший его орган.

7. Подсудность

7.1. Суд общей юрисдикции (основной вариант)

Если истцы — граждане-собственники помещений, спор рассматривается районным судом (ст. 22, 24 ГПК РФ). То обстоятельство, что ответчик — юридическое лицо, не меняет подсудность: критерий — субъектный состав и характер спора, а не статус ответчика. Возможен групповой иск (гл. 22.3 ГПК РФ, ст. 244.20–244.28) либо процессуальное соучастие (ст. 40 ГПК РФ).

7.2. Арбитражный суд

Если иск предъявляет ТСЖ, ЖСК или управляющая организация как юридическое лицо, а спор связан с предпринимательской (иной экономической) деятельностью, — арбитражный суд (ст. 27, 28 АПК РФ). Также — если среди истцов преобладают юридические лица и спор невозможно разделить (ч. 3 ст. 22 ГПК РФ).

7.3. Административное судопроизводство (КАС РФ)

Оспаривание ордера на производство земляных работ и разрешения на строительство — по правилам гл. 22 КАС РФ (ст. 218–227): районный суд, срок обращения — 3 месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении права (ст. 219 КАС РФ). Если заявителем выступает организация или ИП и спор носит экономический характер — арбитражный суд по гл. 24 АПК РФ (ч. 4 ст. 198 АПК РФ — 3 месяца).

Важное разъяснение: выдача ордера (разрешения) не легализует использование чужого земельного участка и не заменяет согласия собственников (ч. 4 ст. 36, ст. 44, 46 ЖК РФ); равно и отсутствие ордера не является единственным основанием иска.

7.4. Территориальная подсудность

- по общему правилу — по месту нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ);
-

- по искам о правах на недвижимое имущество — по месту нахождения объекта (ст. 30 ГПК РФ). Практика по негаторным искам и искам о сносе неоднородна: значительная часть судов применяет ст. 30 ГПК РФ (иск о сносе/демонтаже объекта недвижимости), другая — ст. 28 ГПК РФ (требование не связано с лишением владения и не является спором о праве). Безопаснее подавать по месту нахождения объекта, указав на ст. 30 ГПК РФ, — это исключает возврат иска.

7.5. Практический вывод по разделу 7

- Демонтаж, негаторный иск, убытки, неосновательное обогащение → **районный суд** (истцы-граждане).
- Оспаривание ордера и разрешения на строительство → **районный суд по КАС РФ**, срок 3 месяца (ст. 219 КАС РФ) — по объектам 2024 г. он, скорее всего, истёк, по объектам 2026 г. — ещё нет.
- Оспаривание решения OCC (если оно будет принято) → районный суд, 6 месяцев (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

8. Сроки исковой давности

Требование	Норма	Срок
Негаторный иск (устранение препятствий, демонтаж)	ст. 208, 304, 305 ГК РФ	Не применяется
Снос самовольной постройки (по иску собственника участка)	ст. 222 ГК РФ, ст. 208 ГК РФ	Не применяется (кроме случая, когда ответчик — добросовестный приобретатель)
Признание права (на участок, на общее имущество)	ст. 208, 12 ГК РФ	По общему правилу не применяется как длящееся нарушение
Возмещение убытков	ст. 15, 196, 200 ГК РФ	3 года со дня, когда лицо узнало о нарушении
Неосновательное обогащение (плата за пользование)	ст. 196, 1102, 1105 ГК РФ	3 года по каждому периоду пользования
	ч. 6 ст. 46 ЖК РФ	

Требование	Норма	Срок
Оспаривание решения ОСС		6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать
Оспаривание ордера / разрешения на строительство	ст. 219 КАС РФ; ч. 4 ст. 198 АПК РФ	3 месяца
Оспаривание бездействия (отписок) надзорных органов	ст. 219 КАС РФ; ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»	3 месяца

Практический вывод: по газопроводу (сентябрь 2024 г.) и электросетям (декабрь 2024 г.) сроки по административным требованиям истекли или истекают; по негативному иску и сносу — сроки не текут, что делает гражданский иск основным инструментом. По денежным требованиям трёхлетний срок отсчитывается с момента начала пользования, поэтому заявление о взыскании платы за весь период (2024–2026 гг.) правомерно.

9. ОСС «задним числом»: допустимо ли и есть ли смысл

9.1. Правовая конструкция последующего одобрения

Прямой нормы о «ретроспективном» решении ОСС в ЖК РФ нет. По аналогии применяется п. 2 ст. 183 ГК РФ: последующее одобрение сделки представляемым создаёт, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности **с момента совершения сделки**. Аналогичный подход допустим и к одобрению собственниками ранее совершённых действий по пользованию общим имуществом.

Вывод: одобрение «по факту» правомерно **как последующее одобрение длящегося пользования**, но не как «переписывание» даты решения.

9.2. Пределы ретроактивности — что ОСС может и чего не может

Может: - признать правомерным дальнейшее (с даты решения) использование части участка под сети; - определить условия использования: плату, срок, порядок доступа, обязанность восстановить благоустройство, ответственность

за аварии; - уполномочить совет МКД (управляющую организацию) на заключение соглашения с РСО.

Не может: - устранить публично-правовые нарушения (охранные зоны, противопожарные разрывы, отсутствие разрешения на строительство/экспертизы) — см. раздел 5.5; - распорядиться земельным участком, не принадлежащим собственникам (при несформированном участке) — такое решение ничтожно как принятое по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ); - создать обязанности для застройщика/РСО без их согласия — само решение ОСС не является договором; необходимы соглашение о пользовании или сервитут (ст. 274 ГК РФ); - лишить собственников права на возмещение убытков и на плату за пользование за период до одобрения (ст. 15, 1102, 1105 ГК РФ).

9.3. Риски «задним числом»

1. **Оспаривание решения** — 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). При нарушении порядка созыва и уведомления (ст. 45 ЖК РФ), порядка голосования (ст. 48 ЖК РФ), отсутствии кворума решение будет отменено. Суд вправе оставить решение в силе, если голосование не могло повлиять на результат и решение не повлекло существенных неблагоприятных последствий (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ), — но рассчитывать на это не следует.
2. **Ничтожность** — при принятии по вопросу вне компетенции (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ) либо при отсутствии кворума (п. 2 ст. 181.5 ГК РФ).
3. **Риск 100 %-ного требования** — если суд квалифицирует размещение как распоряжение общим имуществом (ст. 246 ГК РФ), решение, принятое 2/3, будет недостаточным.
4. **Фальсификация даты** — оформление протокола «задним числом» с искажением даты голосования создаёт риск не только отмены решения, но и уголовно-правовых последствий (ст. 303 УК РФ — фальсификация доказательств по гражданскому делу; ст. 327 УК РФ — подделка документов). **Это недопустимо.**
5. **Утрата позиции в суде** — если иск о демонтаже уже подан, а затем принимается решение ОСС о «легализации», суд может расценить это как попытку обойти судебный акт (ст. 10 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

9.4. Как оформить правильно

1. Инициировать ОСС по п. 2 и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ с вопросами: - об одобрении ранее допущенного использования части придомового участка

под конкретные сети (с указанием вида, характеристик, местоположения); - об условиях использования: плата (единовременная и/или периодическая), восстановление благоустройства, доступ, ответственность; - о наделении совета МКД или председателя полномочиями на подписание соглашения с РСО.

2. Не менять дату протокола; прямо указать, что одобрение носит последующий характер и не распространяется на устранение нарушений обязательных требований.
3. Одновременно (до голосования) получить заключение кадастрового инженера и (при необходимости) строительно-техническую экспертизу — чтобы понимать, что вообще может быть легализовано, а что подлежит демонтажу.
4. До голосования направить претензию о взыскании платы за пользование за прошедший период — иначе после одобрения период «до» может быть спорным.

9.5. Целесообразность: когда «да», когда «нет»

Смысл есть, если: - сети технически исправны и не нарушают обязательных требований (нет угрозы жизни и здоровью); - задача — не демонтаж, а деньги и благоустройство; - собственникам нужны рычаги: плата за пользование, обязанность восстановить территорию, доступ для обслуживания; - по объектам 2026 г. (тепловые сети, водопровод) — ОСС до прокладки позволяет выставить условия заранее и избежать конфликта.

Смысла нет (и даже вредно), если: - газопровод проходит с нарушением нормативных разрывов от фундамента, детской площадки, проезда — здесь ОСС лишь закрепит нарушение, а надзорный орган всё равно потребует переустройства; - участок не сформирован и принадлежит муниципалитету — решение ОСС ничтожно, а деньги за пользование взыскивать будет муниципалитет, не собственники; - цель — снос. Одобрение прямо противоположно цели.

9.6. Практический вывод по разделу 9

Совет прокуратуры юридически корректен **только как инструмент легализации дальнейшего пользования на условиях собственников**, но не как способ «узаконить» уже допущенные нарушения. Формула: **«одобрение — за плату и с условиями, демонтаж — по нарушениям»**. Оформлять «задним числом» с изменением даты нельзя; допустимо прямое указание на последующий характер одобрения. Ожидаемый эффект: прекращение перспективы выиграть иск о сносе легализуемых сетей и

возникновение права на плату с даты одобрения; за прошлый период сохраняются убытки и неосновательное обогащение.

10. Внесудебные и параллельные пути

10.1. Прокуратура: обжалование отписок

- Порядок рассмотрения обращений — ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (30 дней).
- Нарушение порядка рассмотрения обращений — ст. 5.59 КоАП РФ; непредоставление информации — ст. 5.39 КоАП РФ.
- Ответ прокурора может быть обжалован вышестоящему прокурору либо в суд (гл. 22 КАС РФ). Отсутствие реакции надзорного органа **не лишает права на иск** (ст. 46 Конституции РФ, ст. 3 ГПК РФ).

10.2. Госстройнадзор и земельный надзор

- Государственный строительный надзор — ст. 54 ГрК РФ; предмет — соответствие работ проектной документации и обязательным требованиям. Нарушения оформляются предписанием и протоколом (ст. 9.4, 9.5 КоАП РФ).
- Государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль — ст. 71, 72 ЗК РФ; самовольное занятие — ст. 7.1 КоАП РФ.
- По объектам 2026 г. — обращение **до начала работ** с требованием о недопущении (эффективнее, чем последующее устранение).

10.3. Публичный сервитут как законная альтернатива

Если сети объективно необходимы, правильный путь для РСО — публичный сервитут (ст. 23, 39.37–39.46 ЗК РФ) с платой (ст. 39.46 ЗК РФ) либо частный сервитут по соглашению (ст. 274 ГК РФ). Требование жителей можно формулировать альтернативно: «либо демонтаж, либо сервитут с соразмерной платой».

11. Денежные требования

11.1. Неосновательное обогащение за пользование участком

ст. 1102, 1105 ГК РФ — плата за фактическое пользование по цене, существовавшей за аналогичное пользование. Период: с сентября 2024 г. (газопровод), с декабря 2024 г. (электросети), с 2026 г. (тепловые сети, водопровод); срок — 3 года (ст. 196 ГК РФ).

11.2. Убытки

ст. 15, 1064 ГК РФ; п. 1–5, 12 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 — восстановление благоустройства и озеленения, снижение рыночной стоимости помещений, невозможность использования территории, расходы на экспертизы и юридическую помощь.

11.3. Моральный вред

ст. 151, 1099 ГК РФ — при доказанности нарушения личных неимущественных благ (санитарные, экологические условия проживания). Размер, как правило, невелик, но требование усиливает переговорную позицию.

12. Пошаговый алгоритм (дорожная карта)

1. **Фиксация.** Акты осмотра с фото/видеофиксацией, участием представителя управляющей организации; при необходимости — заключение кадастрового инженера о местоположении сетей относительно границ участка.
2. **Документы.** Выписки из ЕГРН на земельные участки МКД и на участок застройщика; схемы границ; сведения о публичных сервитутах.
3. **Запросы.** В исполком — копии ордеров, разрешений на строительство, проектной документации, заключений экспертизы, документации по планировке территории; в Госстройнадзор — материалы проверок. При отказе — жалоба (ст. 5.39 КоАП РФ) и оспаривание по КАС РФ.
4. **Экспертиза.** Строительно-техническая экспертиза на предмет соответствия сетей обязательным требованиям (охранные зоны, разрывы, проезды) — основа для разграничения «легализуемого» и «подлежащего демонтажу».
5. **Выбор цели.** Демонтаж (негаторный иск, ст. 304 ГК РФ, без срока) и/или деньги (ст. 1102, 1105, 15 ГК РФ).
6. **Претензия.** Направление претензии застройщику и РСО с требованием демонтажа либо заключения соглашения с платой.

7. **Иск.** Районный суд (ст. 22, 24, 30 ГПК РФ), ответчики — застройщик и РСО; групповой иск (гл. 22.3 ГПК РФ) или соучастие (ст. 40 ГПК РФ).
Одновременно — заявление о принятии мер обеспечения (запрет работ, ст. 139–140 ГПК РФ) по объектам 2026 г.
8. **Административный трек.** Оспаривание ордера/разрешения по КАС РФ (ст. 219 КАС РФ) по объектам 2026 г.; жалобы в Госстройнадзор и земельный надзор.
9. **ОСС.** Только после экспертизы, только с условиями и платой, только без искажения даты (раздел 9.4).

13. Итоговые выводы по версиям

Вопрос	Вывод	Условие применения
Нужно ли согласие ОСС	Да, 2/3 от общего числа голосов всех собственников (п. 2, 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ)	Участок сформирован и является общим имуществом
Нужно ли 100 %	Возможно, если размещение = распоряжение, изменение границ/состава общего имущества (ст. 246 ГК РФ)	Необратимое занятие части участка
Можно ли без согласия	Да	Публичный сервитут (ст. 23, 39.37–39.46 ЗК РФ), изъятие (ст. 279, 283 ГК РФ), участок не сформирован
Самовольное занятие	Да (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 60, 76 ЗК РФ)	Участок индивидуализирован
Самовольная постройка	Возможно (ст. 222 ГК РФ; Постановление Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44)	Наличие признаков объекта капитального строительства
Демонтаж вместо ОСС	Возможен; срок давности не течёт (ст. 208, 304, 305 ГК РФ)	Нет публичного интереса, есть нарушения
Риск отказа в демонтаже	Есть: ст. 10 ГК РФ, замена на сервитут (ст. 274 ГК РФ)	Сети исправны, нарушений нет
Ответчик		Уточняется по факту передачи сетей

Вопрос	Вывод	Условие применения
	Застройщик + РСО (соответчики); по ордеру — исполком	
Суд	Районный (граждане); арбитраж (ТСЖ, УК); КАС (ордер, разрешение)	По субъектному составу и характеру требования
Срок давности	Негаторный иск — не течёт; убытки/обогащение — 3 года; ОСС — 6 мес.; ордер — 3 мес.	—
ОСС «задним числом»	Допустимо как последующее одобрение (аналогия п. 2 ст. 183 ГК РФ), не устраняет публично-правовых нарушений	Без фальсификации даты; с платой и условиями
Смысл ОСС	Есть — если цель деньги и условия; нет — если цель демонтаж	Определяется после экспертизы

14. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 46.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая — ст. 10, 12, 15, 183, 196, 200, 208, 209, 222, 235, 239, 246, 247, 249, 274–276, 279, 283, 290, 304, 305.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая — ст. 1064, 1065, 1079, 1099, 1102, 1105.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации — ст. 36 (в том числе ч. 4), 44 (п. 2, 3 ч. 2), 45, 46 (ч. 1, 1.3, 6), 48, 161.
5. Земельный кодекс Российской Федерации — ст. 23, 25, 26, 39.33, 39.36, 39.37–39.46, 56, 60, 62, 71, 72, 76.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации — ст. 1, 41–46, 48, 49, 51, 54, 55.31.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — ст. 5.39, 5.59, 7.1, 9.4, 9.5.
8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 3, 22, 24, 28, 30, 40, 41, 45, 139–140, 244.20–244.28.

-
9. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 27, 28, 29, 198.
 10. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации — ст. 4, 17, 19–21, 39, 218–227 (в том числе ст. 219).
 11. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 16.
 12. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 27.
 13. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 12.
 14. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
 15. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» — п. 5.
 16. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
 17. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 18. СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы».
 19. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети».
 20. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 — п. 45–49 (негаторный иск), п. 67 (несформированный земельный участок под МКД).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 — п. 1 (добросовестность, ст. 10 ГК РФ).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 — п. 1–5, 12 (убытки).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольных постройках» — п. 1 (признаки самовольной постройки), разъяснения о сносе.

Правовые позиции, требующие учёта при подготовке иска

1. О разграничении негативного иска и иска о признании права — ст. 12, 304, 305 ГК РФ, п. 45–49 Постановления № 10/22 (позволяет выбрать требование, на которое не распространяется исковая давность — ст. 208 ГК РФ).
2. О недопустимости преодоления публично-правовых требований решением ОСС — ч. 4 ст. 36, ст. 44, 46 ЖК РФ во взаимосвязи со ст. 48, 49, 51 ГрК РФ.

Общее резюме разбора (для внутренней редакционной оценки):

правовая позиция жителей сильна в части негативного иска и требования демонтажа (срок давности не течёт), но уязвима в части легитимации при несформированном участке и в части преодоления публичного интереса (ст. 10 ГК РФ). Совет прокуратуры о проведении ОСС юридически допустим лишь как последующее одобрение дальнейшего пользования на условиях платы и восстановления благоустройства; «задним числом» с изменением даты — недопустимо. Оптимальная стратегия — комбинированная: административное оспаривание ордеров по объектам 2026 года, экспертиза, негативный иск по технически неустранимым нарушениям и ОСС с условиями — по остальным.