



## РЕКОМЕНДАЦИИ

№ 1/2013

**Научно-консультативного совета  
при Федеральном арбитражном суде  
Уральского округа**

по итогам заседания, состоявшегося  
30 мая 2013 года  
в г. Уфа

Научно-консультативный совет при Федеральном арбитражном суде Уральского округа в целях обеспечения единообразия в толковании и применении арбитражными судами Уральского округа норм права

### РЕКОМЕНДУЕТ

при рассмотрении споров, связанных с применением законодательства о снабжении энергией, об оказании коммунальных услуг и управлении многоквартирными домами, исходить из следующих положений.

1. В силу п. 1 ст. 421, п. 1 ст. 422, п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в том числе по условиям, которые названы в законе или иных правовых актах, действующих в момент заключения договора, как существенные или необходимые для договоров данного вида.

Вместе с тем, в случае если договор энергоснабжения не содержит какого-либо условия, названного в законе или иных правовых актах, действующих на момент заключения договора, как существенное или необходимое для договоров данного вида, то в целях обеспечения стабильности гражданского оборота и предотвращения недобросовестности действий участников гражданских правоотношений суд, исходя из характера такого условия, наличия соглашения по

---

<sup>1</sup> Далее – ГК РФ.

иным существенным условиям договора, с учетом фактически сложившихся отношений между сторонами, направленности их действий на исполнение договора (то есть совершение действий по выполнению условий договора – п. 3 ст. 438 ГК РФ) может признать договор заключенным.

При рассмотрении спора об урегулировании разногласий по договору судам надлежит учитывать следующее.

По смыслу ст. 422, 446 ГК РФ, ст. 1, 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации<sup>2</sup> спор, возникший при заключении договора, должен быть разрешен арбитражным судом.

Из ст. 422, 446 ГК РФ, ст. 180 АПК РФ следует, что арбитражный суд руководствуется законами и иными правовыми актами, действующими в момент рассмотрения спора в суде. В случае когда в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ условия заключенного договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, суд применяет законодательство того периода, на который распространяется действие договора.

2. При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, обеспечивающих продажу электрической энергии (мощности), необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 26.03.2003 № 36-ФЗ «Об особенностях функционирования электроэнергетики в переходный период и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «Об электроэнергетике» утверждаемые Правительством Российской Федерации основные положения функционирования розничных рынков и иные регулирующие функционирование (ценообразование) оптового и розничных рынков нормативные документы обязательны для сторон публичного договора со дня их вступления в силу и распространяются также на отношения, возникшие из ранее заключенных

---

<sup>2</sup> Далее – АПК РФ.

договоров, если указанными нормативными документами не установлен иной срок их вступления в силу.

Таким образом, принимаемые Правительством Российской Федерации акты, в том числе постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 и от 04.05.2012 № 442, регулирующие отношения в сфере электроснабжения, являются обязательными для сторон при исполнении публичных договоров независимо от внесения соответствующих изменений в ранее заключенные публичные договоры.

3. Если в договоре, обеспечивающем продажу электрической энергии (мощности), не согласованы должным образом условия о присоединенной к сети мощности энергопринимающих устройств и (или) о точке (точках) поставки, однако договор исполнялся и представленные доказательства (например, документы о технологическом присоединении, технические условия, сведения об объемах ранее присоединенной в установленном порядке максимальной мощности, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, документы о приборах учета, которыми оснащены точки поставки, другие технические документы) свидетельствуют об отсутствии у сторон неопределенности в отношении названных условий договора, такой договор нельзя признавать незаключенным по основаниям, связанным с ненадлежащим согласованием названных условий договора.

При рассмотрении споров об урегулировании разногласий по договорам энергоснабжения, купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности) судам следует принимать во внимание наличие в договоре существенных условий, относительно которых у сторон имеются разногласия (ст. 173 АПК РФ). Отсутствие в договоре условий о присоединенной к сети мощности энергопринимающих устройств и (или) о точке (точках) поставки не должно являться основанием для оставления искового заявления без рассмотрения, если у сторон не возникло разногласий, неясности или возражений относительно данных условий.

4. Согласно п. 40, 41, 55 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442<sup>3</sup>, существенными условиями договоров купли-продажи (поставки), энергоснабжения, подлежащими обязательному согласованию сторонами при их заключении, являются соответствующий Основным положениям порядок определения объема покупки электрической энергии (мощности) по договору за расчетный период, а также объем покупки электрической энергии (мощности) по договору, которая поставляется энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией в точках поставки по договору за расчетный период, в объеме потребления электрической энергии (мощности) за расчетный период энергопринимающими устройствами, в отношении которых заключен договор, определяемом в соответствии с разд. X Основных положений от 04.05.2012 № 442.

В силу п. 50, 51 Основных положений от 04.05.2012 № 442 в договоре энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности) с гарантирующим поставщиком должно быть предусмотрено право потребителя (покупателя), приобретающего электрическую энергию в отношении энергопринимающих устройств, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, объединенных в ценовые зоны оптового рынка, при соблюдении определенных условий в одностороннем порядке уменьшить объемы электрической энергии (мощности), приобретаемые у гарантирующего поставщика, что влечет изменение условий договора в части порядка определения объема электрической энергии (мощности), поставленного гарантирующим поставщиком по договору за расчетный период. При этом такому праву потребителя (покупателя) корреспондирует его обязанность оплатить гарантирующему поставщику сумму компенсации в связи с изменением договора в порядке, предусмотренном п. 85 Основных положений от 04.05.2012 № 442.

Специальные требования для изменения условия договора купли-продажи (поставки) электроэнергии в части увеличения величины поставляемой мощности

---

<sup>3</sup> Далее – Основные положения от 04.05.2012 № 442.

как по требованию энергоснабжающей организации, так и по требованию абонента законодательством не установлены, следовательно, такие изменения могут быть внесены в соответствии с общими требованиями гражданского законодательства.

Таким образом, условие договора поставки электрической энергии об увеличении договорной величины мощности может быть изменено судом по требованию заинтересованной стороны на основании п. 4 ст. 451 ГК РФ и при наличии условий, предусмотренных п. 2 ст. 451 ГК РФ.

**5. Может ли считаться достигнутым соглашение о рассмотрении преддоговорного спора в сфере энергоснабжения в судебном порядке только лишь на том основании, что контрагент, направивший новую оферту, не заявил возражений против условия об этом в проекте договора? Либо данное условие будет признано согласованным, если ответчик не выскажет возражений против него и в дальнейшем – при разрешении преддоговорного спора в судебном порядке?**

С учетом активной роли суда в обеспечении договорных отношений при решении вопроса о том, **в каких случаях может считаться достигнутым согласие на рассмотрение преддоговорного спора в судебном порядке (ст. 446 ГК РФ)**, рекомендуется исходить из следующего.

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

Если сторона направила контрагенту проект договора (*в форме единого документа*), в котором имелось условие о передаче разногласий на разрешение суда, а контрагент, подписав проект договора «с протоколом разногласий», представил протокол разногласий по конкретным пунктам, однако замечаний по соответствующему условию проекта договора не высказал, соглашение сторон о передаче преддоговорного спора на рассмотрение арбитражного суда считается

достигнутым. В таком случае суду, учитывая его активную роль в обеспечении договорных отношений, следует рассмотреть преддоговорной спор и определить условия договора, по которым у сторон имелись разногласия.

Если процесс заключения договора происходил посредством переписки, выраженной в письмах, телеграммах, коммерческих предложениях, иных документах, суду при разрешении иска следует установить волю сторон на рассмотрение преддоговорного спора в судебном порядке. При этом рекомендуется исходить из того, что волеизъявление сторон на передачу спора на разрешение суда должно быть явно выраженным.

6. При разрешении вопроса о признании договора на отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод недействительным (незаключенным) судам надлежит учитывать следующее.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в том числе по условиям, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

Лимиты на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод и нормативные требования по составу сточных вод в силу п. 13 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.1999 № 167, относятся к существенным условиям договора на отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод.

В случае когда в договоре стороны согласовали лимиты водопотребления (водоотведения) и/или нормативы предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ путем указания на конкретные цифры или посредством ссылки на пункты нормативного акта органа местного самоуправления, установившего лимиты на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод и нормативные требования по составу сточных вод, или из текста

договора очевидно намерение сторон применять такие лимиты и нормативные требования по составу сточных вод, то указанные положения договора следует рассматривать как согласованное сторонами условие договора.

Отсутствие официального опубликования нормативного акта органа местного самоуправления, устанавливающего лимиты на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод и нормы предельно допустимой концентрации загрязняющих веществ, само по себе не может являться основанием для признания договора недействительным (незаключенным) в случае, если стороны в договоре закрепили лимиты водопотребления и/или нормы предельно допустимой концентрации загрязняющих веществ, установленные таким нормативным актом органа местного самоуправления, письменно включив их в текст договора либо сделав в договоре ссылку на названный правовой акт.

Возможность применения в данной ситуации ст. 168 ГК РФ исключается, поскольку из данной статьи следует, что недействительной является сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, а согласно ст. 3 ГК РФ акты органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления не отнесены к законам и иным правовым актам. Следовательно, несоответствие договора нормативно-правовым актам органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органа местного самоуправления не влечет его недействительности на основании ст. 168 ГК РФ.

В случае принятия в период действия договора нормативного акта об утверждении нормативов сточных вод по качеству применяются положения нормативного акта.

7. В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» территориальная сетевая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии с использованием объектов электросетевого хозяйства, не относящихся к единой национальной (общероссийской) электрической сети, а в случаях, установленных

данным Законом, - с использованием объектов электросетевого хозяйства или части указанных объектов, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть.

В силу п. 2 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861<sup>4</sup>, сетевые организации - организации, владеющие на праве собственности или на ином установленном федеральными законами основании объектами электросетевого хозяйства, с использованием которых такие организации оказывают услуги по передаче электрической энергии и осуществляют в установленном порядке технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям, а также осуществляющие право заключения договоров об оказании услуг по передаче электрической энергии с использованием объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих другим собственникам и иным законным владельцам и входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть.

По смыслу вышеизложенных норм наличие (отсутствие) утвержденного в установленном законом порядке тарифа на услуги по передаче электрической энергии само по себе не является квалифицирующим признаком отнесения владельца электросетей и (или) электросетевого хозяйства к сетевым организациям.

Кроме того, отсутствие утвержденного регулирующим органом тарифа не может освобождать *потребителя услуг* от исполнения обязательства по оплате фактически понесенных *сетевой организацией* затрат и само по себе не является основанием для отказа в иске о взыскании таких затрат.

При этом следует учитывать разумность понесенных затрат, определение которых возможно путем назначения экспертизы<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Далее – Правила недискриминационного доступа № 861.

<sup>5</sup> П. 8 Рекомендаций НКС при ФАС УО по вопросам рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о снабжении энергией, оказании коммунальных услуг и управлении многоквартирными домами по итогам заседания, состоявшегося 16 - 17 июня



8. При рассмотрении споров о взыскании задолженности (неосновательного обогащения) за услуги по передаче электроэнергии по индивидуальному тарифу, в случае если при утверждении такого индивидуального тарифа какие-либо потребители не учтены и, как следствие, их заявленная мощность не учитывалась при установлении тарифа, необходимо исходить из *невозможности* взыскания неосновательного обогащения в виде тарифа (или составляющей части тарифа).

В подобном случае неосновательное обогащение в отношении стоимости услуг по передаче электроэнергии таким потребителям составляют фактически понесенные затраты сетевой организации на оказание услуг (ст. 1102, 1107 ГК РФ).

9. При рассмотрении вопроса о порядке (методике) определения размера платы за фактически потребленный коммунальный ресурс при отсутствии нормативного правового акта, устанавливающего соответствующую регулируемую цену (тариф), судам рекомендуется исходить из следующего.

Отсутствие утвержденного регулирующим органом тарифа на коммунальный ресурс в случаях, когда законом установлена необходимость применения регулируемых цен, не может освободить от исполнения обязанности по оплате фактически потребленного ресурса и само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании такой платы.

В указанном случае размер платы за потребленный ресурс может быть определен специалистами независимой экспертной организации или регулирующего органа по результатам экспертизы, назначенной судом в порядке ст. 82 АПК РФ.

При этом следует исходить из того, что определению экспертом подлежит размер только фактически понесенных ресурсоснабжающей организацией затрат (экономически обоснованных расходов) на приготовление коммунального

ресурса, без учета предполагаемой прибыли. Экспертное заключение не может подменять собой установленный действующим законодательством порядок ценообразования и деятельность регулирующих органов.

Для определения стоимости ресурса, потребленного за период, в котором отсутствует нормативный правовой акт, устанавливающий соответствующую регулируемую цену (тариф), не подлежит применению тариф ресурсоснабжающей организации, действовавший в предшествующем периоде регулирования.

10. При рассмотрении споров о взыскании стоимости услуг по передаче тепловой энергии рекомендуется учитывать следующее.

Согласно положениям ст. 15, 17 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» оказание услуг по передаче тепловой энергии и теплоносителя осуществляется на основании договора оказания услуг, заключенного между теплосетевой организацией и теплоснабжающей организацией. Названный договор является обязательным для теплосетевой организации.

Исходя из изложенного с 30.07.2010 (даты вступления в законную силу Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении») обязанность возмещения расходов по транспортировке тепловой энергии должна быть возложена не на абонента, а на теплоснабжающую организацию, при этом они (расходы) должны быть учтены в тарифе на тепловую энергию.

В случае если сетевая организация, наряду с имеющимся договором с теплоснабжающей организацией, заключает с абонентом самостоятельный договор на передачу тепловой энергии и требование об оплате услуг предъявляется не теплоснабжающей организации, а непосредственно абоненту, судам необходимо исходить из следующего.

На абонента не должна возлагаться обязанность по оплате услуг по передаче тепловой энергии дважды: в составе тарифа на тепловую энергию, утвержденного для теплоснабжающей организации, и в качестве платежа по

договору оказания услуг, заключенному с сетевой организацией по соответствующему тарифу.

11. В соответствии с п. 15 (1) Правил недискриминационного доступа № 861 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442) в зависимости от применяемого вида цены (тарифа) объем услуг по передаче электроэнергии вне зависимости от величины, заявленной на основании п. 47 указанных Правил, определяется исходя из фактического объема потребления электрической энергии или исходя из фактического объема потребления электрической энергии и среднего арифметического значения из максимальных в каждые рабочие сутки расчетного периода фактических почасовых объемов потребления электроэнергии (суммарных по всем точкам поставки) в установленные системным оператором плановые часы пиковой нагрузки.

С учетом указанной правовой нормы, а также п. 47 названных Правил, согласно которому величина заявленной мощности может быть использована только в целях установления тарифа и не применяется для целей определения обязательств потребителя услуг по передаче электроэнергии, при рассмотрении споров, связанных с оказанием услуг по передаче электрической энергии, определение объема оказанных услуг в случае расчетов по двуставочному тарифу следует исчислять из величины фактической мощности.

12. При рассмотрении требований гарантирующего поставщика электроэнергии о взыскании с исполнителя по договору оказания услуг по передаче электрической энергии (сетевой организации) в порядке регресса убытков, понесенных им в связи с выплатой гражданину по решению мирового судьи денежных средств в возмещение ущерба, причиненного повышением напряжения в электрической сети, и штрафа, взысканного с гарантирующего поставщика на основании п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», рекомендуется учитывать следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В силу п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя. Следовательно, в случае если штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», взыскан судом с гарантирующего поставщика, то основанием для его взыскания является несоблюдение именно гарантирующим поставщиком в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя и указанный штраф не подлежит взысканию с сетевой организации в составе убытков.

13. По смыслу п. 49, 50, 51, 85 Основных положений от 04.05.2012 № 442 право гарантирующего поставщика требовать уплаты компенсации, предусмотренной п. 85 названных Правил, возникает только в случае, если потребителем реализовано свое право на расторжение договора или уменьшение объемов приобретаемой электрической энергии в одностороннем порядке.

При изменении и расторжении договора по соглашению сторон гарантирующий поставщик не вправе требовать уплаты такой компенсации.

14. При рассмотрении требования вновь избранной управляющей организации к лицу, которое ранее осуществляло управление многоквартирным домом, об истребовании технической документации рекомендуется принимать во внимание следующее.

С учетом положений ч. 2, 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>6</sup> в предмет доказывания по указанным делам в числе прочего входит наличие у истца статуса управляющей организации.

При этом в круг подлежащих исследованию обстоятельств не входят вопросы действительности решений, принятых общим собранием собственников помещений. Такие решения могут быть оспорены в рамках отдельного искового производства по иску одного из собственников помещений в порядке и сроки, установленные ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

Вместе с тем доказательства, представленные истцом в подтверждение факта наличия у него статуса управляющей организации (протокол общего собрания, договор управления и т. п.), возражения лиц, участвующих в деле, относительно их достоверности (фальсификация, оспаривание достоверности подписей и т. п.) подлежат оценке судом в порядке ст. 71 АПК РФ.

Если при рассмотрении требования управляющей компании об обязанности передать техническую документацию судом будет установлено, что решение общего собрания собственников жилого дома, представленное истцом в подтверждение своего права на иск, обжаловано в самостоятельном порядке в суд общей юрисдикции, производство по такому делу может быть приостановлено на основании п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ.

15. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется в порядке, установленном ст. 57 – 59 ГК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных ЖК РФ.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, в форме разделения и выделения (ч. 3, 4 ст. 140 ЖК РФ) считается завершенной с момента государственной регистрации последнего из вновь возникших юридических лиц (ст. 16

---

<sup>6</sup> Далее – ЖК РФ.

Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

При предъявлении иска об истребовании технической документации на многоквартирный дом товариществом собственников жилья, созданным в результате реорганизации, должны быть представлены доказательства его государственной регистрации в качестве юридического лица.

От реорганизации товарищества собственников жилья (ч. 3, 4 ст. 140 ЖК РФ) следует отличать процедуру прекращения членства в товариществе, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, предусмотренную ч. 6 ст. 143 ЖК РФ и влекущую выбор вышедшими собственниками нового способа управления многоквартирным домом.

При предъявлении иска об истребовании технической документации на многоквартирный дом лицом, избранным в результате процедуры, осуществленной в порядке ч. 6 ст. 143, ст. 161 ЖК РФ, должны быть представлены доказательства, подтверждающие наличие у него соответствующего статуса (свидетельство о регистрации в качестве юридического лица, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подтверждающий решение о выборе нового способа управления, и т. п.).

При выборе собственниками в качестве способа управления создание нового товарищества собственников жилья положения ч. 6 ст. 143 ЖК РФ должны применяться во взаимосвязи с ч. 3, 4 ст. 140 ЖК РФ. В таком случае помимо протокола, подтверждающего решение собственников о выборе нового способа управления, должны быть представлены доказательства регистрации нового товарищества в качестве юридического лица в результате реорганизации.

16. Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 1089/11, требование товарищества собственников жилья к управляющей компании о передаче карточек регистрационного учета граждан обусловлено исполнением

публичной обязанности по предоставлению государственной услуги и не может быть ограничено сроком исковой давности в силу положений п. 3 ст. 2 ГК РФ.

Требование управляющей организации (товарищества собственников жилья) к застройщику либо к лицу, ранее осуществлявшему управление многоквартирным домом, о понуждении передать техническую документацию на дом основано на правоотношениях гражданско-правового характера, на которые распространяется общий трехлетний срок исковой давности, установленный ст. 196 ГК РФ.

**17. Подлежит ли применению правовая позиция, изложенная в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 4910/10 по делу № А71-9485/2009-ГЗ, при рассмотрении дел по искам лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме?**

По вопросу о том, **каким образом следует определять размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в случае, когда непосредственное управление домом осуществляется собственниками помещений**, рекомендуется исходить из следующего.

В силу ч. 1, 3 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме заключаются собственниками с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решений общего собрания указанных собственников. В ч. 1.1 ст. 164 ЖК РФ

предусмотрено, что при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества заключается собственниками с управляющей организацией.

По договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме (ч. 1.2 ст. 164 ЖК РФ).

С учетом анализа норм жилищного законодательства данному способу управления многоквартирным домом соответствует структура договорных связей, обусловленных гражданско-правовыми договорами выполнения работ (оказания услуг), заключаемыми собственниками с лицами, которые выполняют работы (оказывают услуги) по содержанию и (или) ремонту общего имущества.

Согласно п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в случае управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества дома соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы согласно договорам, заключенным собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений (п. 32 вышеуказанных Правил).

Таким образом, споры по искам указанных лиц о взыскании платы за содержание общего имущества рассматриваются по правилам, установленным



для договоров подряда (оказания услуг), а также с учетом условий конкретного договора.

**18. В каком порядке определяется количество потребленной тепловой энергии, поставленной ресурсоснабжающей организацией в нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме?**

В силу п. 20 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307<sup>7</sup>, при отсутствии индивидуальных приборов учета тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным законодательством Российской Федерации, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются с учетом норматива потребления тепловой энергии на отопление.

С учетом того, что с момента внесения изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306<sup>8</sup> (постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 258), при определении норматива на отопление (расчетный метод) для жилых помещений подлежит учету также и площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, а также с учетом положений п. 20 Правил № 307 арбитражным судам при определении объема потребленной тепловой энергии на отопление следует применять нормативы потребления для жилых помещений, установленные в соответствии с требованиями Правил № 306, с возможностью производить 1 раз в год корректировку размера платы по этим помещениям<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Далее – Правила № 307.

<sup>8</sup> Далее – Правила № 306.

<sup>9</sup> Согласно положениям постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 857 нормы Правил № 307 в части определения размера платы за тепловую энергию действуют до 01 января 2015 года.

19. При определении объема коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, по формуле, приведенной в приложении к постановлению Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», неучтенной является часть ресурса, потребленного на общедомовые нужды, приходящаяся на собственников помещений, осуществляющих расчеты на основании показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета.

Исходя из положений ч. 1 ст. 39 ЖК РФ в целях учета вышеуказанного объема коммунального ресурса, потребленного на общедомовые нужды, при отсутствии иной методики его расчета в период с 28.02.2012 по 01.09.2012 при определении общего потребления многоквартирного дома, не оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета, следует исходить из нормативов потребления, установленных уполномоченными органами для домов определенной группы, с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.11.2010 № 6530/2010.

20. Исходя из содержания ст. 15, 16, 156 ЖК РФ общежития приравниваются к жилым помещениям и на них распространяются общие правила предоставления коммунальных услуг для жилых помещений. С учетом положений Правил № 307, Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации (приказ Минземстроя от 04.08.1998 № 37) площадь помещений кухонь, душевых, ванных комнат, санузлов учитывается при определении объемов тепловой энергии на отопление в общежитиях.

Со вступлением в действие Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации

от 06.05.2011 № 354 (с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 № 344), установлен в зависимости от вида общежития порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях (п. 50, 51, 52, 53 данных Правил). На основании указанных норм арбитражным судам при рассмотрении данного вопроса рекомендуется применять приложение № 2 к названным Правилам.

21. Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.10.2011 № 5514/11, при отсутствии общедомового прибора учета объем приобретаемой исполнителем коммунальных услуг по договору с ресурсоснабжающей организацией электрической энергии должен определяться таким же образом, как и объем коммунальной услуги по электроснабжению, оплачиваемой гражданами-потребителями, то есть исходя из норматива потребления этой коммунальной услуги.

При рассмотрении заявлений о взыскании с исполнителя коммунальных услуг объема безучетного потребления электроэнергии на общедомовые нужды арбитражным судам рекомендуется учитывать следующее.

В силу п. 90 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530, гарантирующий поставщик (энергосбытовая организация) может получать плату за потребленную проживающими в жилых помещениях лицами электрическую энергию непосредственно от собственников и нанимателей соответствующих жилых помещений.

Пунктом 1 ст. 157 ЖК РФ установлено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами

государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 26 Правил № 306 в редакции, действовавшей до внесения изменений постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 258, коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме, учитываются при установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей.

Из изложенного следует, что в случае когда гарантирующий поставщик (энергосбытовая организация) напрямую производит учет, начисление и сбор платы за электроэнергию для бытовых нужд граждан, у исполнителя коммунальных услуг отсутствует обязанность по оплате электроэнергии на общедомовые нужды за граждан, проживающих в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, и оплативших данную услугу в составе нормативов.

## **22. Возможно ли применение нерегулируемой цены в отношении объема электроэнергии, поставленного в жилые помещения, в которых осуществляется предпринимательская деятельность?**

В силу ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Таким образом, законом гражданину предоставлено право, проживая в жилом помещении, заниматься предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельностью, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

При решении вопроса о применении регулируемой/нерегулируемой цены в отношении объема электроэнергии, поставленного в жилые помещения, в которых осуществляется предпринимательская деятельность, судам следует

принимать во внимание статус помещения (жилое/нежилое), а также цель использования жилого помещения.

В случае если арбитражным судом будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о том, что в нарушение требований ЖК РФ жилое помещение используется исключительно в целях предпринимательской деятельности (а не для коммунально-бытового потребления), не переведено в нежилое помещение и/или в помещении ведется промышленное производство, необходимо применять нерегулируемую цену в отношении всего объема электроэнергии.

23. При определении лица, на котором лежит обязанность по оплате коммунальных ресурсов, поставленных в нежилые помещения, занимаемые на основании договора аренды, ссуды либо переданные в оперативное управление, рекомендуется учитывать следующее.

При отсутствии договора на поставку энергоресурсов, который прямо определяет лицо, оплачивающее их потребление в нежилых помещениях, переданных в аренду (безвозмездное пользование), обязанность по оплате перед исполнителями коммунальных услуг, ресурсоснабжающими организациями в силу положений ст. 210, 249, п. 2 ст. 539 ГК РФ, ст. 161, 162 ЖК РФ лежит на собственнике недвижимого имущества.

Условия договоров аренды (безвозмездного пользования), возлагающие на арендатора (ссудополучателя) обязанность по содержанию помещений, по оплате коммунальных услуг регламентируют отношения сторон указанных договоров и не создают для арендатора (ссудополучателя) обязанностей перед исполнителями коммунальных услуг, ресурсоснабжающими организациями. Исходя из содержания указанных договоров собственники помещений вправе требовать от арендатора (ссудополучателя) компенсации понесенных расходов на оплату коммунальных услуг.

Вопрос оценки соглашений об оплате коммунальных расходов арендатором подлежит разрешению с учетом правовой позиции Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 21.05.2013 № 13112/12.

При передаче имущества в оперативное управление обязанность по его содержанию, включая оплату коммунальных услуг, исходя из положений ст. 296 ГК РФ возлагается на лицо, являющееся субъектом указанного вещного права.

24. При определении надлежащего ответчика по иску ресурсоснабжающей организации о взыскании стоимости коммунальных ресурсов, поставленных в находящиеся в многоквартирном доме встроенные нежилые помещения, необходимо учитывать следующее.

Решение данного вопроса зависит от системы договорных и фактических отношений, сложившихся между собственником нежилого помещения, исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией.

Предпосылками, обуславливающими право ресурсоснабжающей организации предъявить требование об оплате стоимости коммунального ресурса к собственнику встроенного нежилого помещения, исходя из положений п. 2 ст. 539 ГК РФ, п. 18 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, могут быть:

- наличие технологического присоединения энергопринимающих устройств нежилого помещения к сетям ресурсоснабжающей организации;
- договор энергоснабжения, заключённый в соответствии с требованиями действующего законодательства между ресурсоснабжающей организацией и собственником нежилого помещения;
- фактические отношения по энергоснабжению встроенного нежилого помещения, сложившиеся между ресурсоснабжающей организацией и собственником помещения при наличии соответствующего технологического присоединения;

- отсутствие в договоре энергоснабжения, заключенном в отношении многоквартирного дома между исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией, обязательств, обусловленных поставкой коммунального ресурса в нежилые помещения.

При отсутствии технологического присоединения энергопринимающих устройств встроенного нежилого помещения непосредственно к сетям ресурсоснабжающей организации, требования последней об оплате стоимости коммунального ресурса, отпущенного для нужд указанного объекта, следует адресовать исполнителю коммунальных услуг (п. 2 ст. 539 ГК РФ, п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

25. При решении вопроса о возможности возложения расходов по содержанию, ремонту и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома на арендатора нежилого помещения, расположенного в данном доме, рекомендуется исходить из следующего.

В соответствии с положениями ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 39, п. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник нежилого помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан нести расходы по содержанию общего имущества дома.

На арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил ст. 161, 162 ЖК РФ не может быть возложена обязанность по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Вопрос оценки соглашений об оплате расходов арендатором подлежит разрешению с учетом правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 21.05.2013 № 13112/12.