**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**
**УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

*Утвержден президиумом*
*Арбитражного суда*
*Уральского округа*
*28.06.2024*

# ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

_____ № _____

Екатеринбург

**по отдельным вопросам применения законодательства об энергоснабжении, оказании коммунальных услуг и содержании общего имущества**

**1. Объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении технологических работ в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирном доме[1], в том числе в ходе промывки и регулировки систем отопления, входит в норматив потребления коммунальных ресурсов и не подлежит дополнительной оплате ресурсоснабжающей организации[2].**

Теплоснабжающая организация обратилась в суд с иском о взыскании с управляющей компании задолженности по оплате коммунальных ресурсов, потребленных в МКД по договору теплоснабжения и поставки горячей воды.

Суды первой и апелляционной инстанций исковые требования удовлетворили в полном объеме, в том числе в части стоимости тепловой энергии и теплоносителя, потраченных при выполнении работ по гидропневматической промывке систем отопления в обслуживаемых управляющей компанией домах. Как указали суды, необходимость проведения такой промывки прямо предусмотрена действующим законодательством, однако соответствующий объем коммунальных ресурсов объективно не может быть нормирован и при определении нормативов потребления коммунальных услуг не учитывается.

Суд округа признал такие выводы ошибочными, изменив судебные акты с учетом следующего.

Согласно части 6.2 статьи 155, части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации[3] управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры ресурсоснабжения, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской

---

[1] Далее – МКД, дом.
[2] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.12.2023 по делу № А60-71730/2022.
[3] Далее – ЖК РФ.

Федерации. 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.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя, в частности, плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в доме и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (пункт 2 части 1 статьи 154, часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД по каждому виду коммунальных ресурсов включают нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, электрической энергии во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании дома), а также объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан (пункт 29 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306).

В частности, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, а также промывка и регулировка систем отопления входят в состав работ, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в домах, в силу пункта 19 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Таким образом, объем коммунальных ресурсов, используемых в целях промывки и регулировки систем отопления, включен в норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, установленного для собственников помещений в МКД. Выводы судов о правомерности требований теплоснабжающей организации в части взыскания с управляющей компании стоимости тепловой энергии и теплоносителя, потраченных при выполнении указанных работ, сверх установленного норматива потребления признаны необоснованными.

**2. Нарушение сохранности контрольных пломб на пожарном гидранте, находящемся в границах эксплуатационной ответственности абонента, создает презумпцию самовольного пользования централизованной системой водоснабжения и безучетного потребления поставленного коммунального ресурса[4].**

Между ресурсоснабжающей организацией и обществом заключен договор холодного водоснабжения и водоотведения, местом исполнения обязательств по которому являются точки подачи воды абоненту и точки приема сточных вод от абонента, расположенные на границе балансовой принадлежности, которая одновременно является границей эксплуатационной ответственности.

В рамках мероприятий по выявлению самовольных подключений ресурсоснабжающей организацией была осуществлена проверка, в результате которой установлен срыв пломб (нарушение пломбировочной проволоки) на пожарном гидранте, находящемся в границах эксплуатационной ответственности общества. В связи с данным обстоятельством расчет задолженности по договору за соответствующий период произведен расчетным способом с использованием метода учета пропускной способности трубы.

Требование о погашении возникшей задолженности оставлено обществом без удовлетворения, что послужило основанием для обращения ресурсоснабжающей организации в суд.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что само по себе нарушение сохранности пломб на пожарном гидранте не указывает на безучетное потребление коммунального ресурса при отсутствии доказательств, подтверждающих нахождение гидранта в исправном состоянии и наличие у ответчика технологической возможности слива воды через него, а также доказательств несанкционированного подключения к сетям. Применение расчетного способа определения объема коммунального ресурса безотносительно к реальной возможности его потребления, по мнению судов, приведет к неосновательному обогащению ресурсоснабжающей организации, претендующей на получение платы за фактически непереданный ресурс.

Суд округа с такими выводами не согласился и направил дело на новое рассмотрение, отметив следующее.

Определение количества переданного ресурса расчетными способами является исключением из общего правила пункта 1 статьи 544 Гражданского кодекса Российской Федерации[5], согласно которому оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Для отношений водоснабжения и водоотведения пунктом 1 части 10 статьи Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и

[4] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.08.2023 по делу № А47-8889/2021.
[5] Далее – ГК РФ.

водоотведении»[6] установлено, что осуществление коммерческого учета расчетным способом допускается, в частности, при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Аналогичные положения предусмотрены подпунктом «а» пункта 14 Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 № 776[7].

Под самовольным пользованием централизованной системой холодного водоснабжения и (или) водоотведения понимается пользование централизованной системой холодного водоснабжения и (или) централизованной системой водоотведения либо при отсутствии договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения, либо при нарушении сохранности контрольных пломб на задвижках, пожарных гидрантах или обводных линиях, находящихся в границах эксплуатационной ответственности абонента (при отсутствии на них приборов учета), либо при врезке абонента в водопроводную сеть до установленного прибора учета (абзац одиннадцатый пункта 2 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644[8]).

Таким образом, для вывода о самовольном пользовании централизованной системой водоснабжения и применения расчетного способа определения стоимости оказанных услуг необходимо установить факт отсутствия у потребителя соответствующего договора, либо нарушения им сохранности пломб, либо врезки в водопроводную сеть до прибора учета.

В рассматриваемом случае по результатам проверочных мероприятий установлен срыв пломб (нарушение пломбировочной проволоки) на находящемся в границах эксплуатационной ответственности абонента пожарном гидранте, что по смыслу Правил № 644 и Правил № 776 является достаточным основанием для вывода о самовольном пользовании централизованной системой водоснабжения и безучетном потреблении коммунального ресурса. При выявлении таких обстоятельств расчет объема поданной воды по общему правилу осуществляется расчетным способом в порядке, предусмотренном подпунктом «а» пункта 16 Правил № 776.

**3. Объем фактического потребления электрической энергии при определении размера ответственности абонента за безучетное потребление электрической энергии для целей применения статьи 333 ГК РФ должен быть установлен на основании относимых, допустимых и достоверных доказательств. Сведения о фактическом потреблении, полученные исходя из показаний прибора учета, в работу которого**

[6] Далее – Закон о водоснабжении и водоотведении.
[7] Далее – Правила № 776.
[8] Далее – Правила № 644.

**допущено несанкционированное вмешательство, для этих целей неприменимы[9].**

В ходе проверки принадлежащего обществу нежилого помещения сетевой организацией выявлено нарушение порядка учета электрической энергии по договору энергоснабжения, выразившееся в нарушении пломбы-стикера на вводном коммутационном аппарате, проявлении надписи «open» и наличии поперечного разрыва пломбы.

Ссылаясь на несанкционированное вмешательство в работу расчетного комплекса учета электроэнергии, сетевая организация обратилась в суд с требованием о взыскании с общества задолженности, возникшей вследствие безучетного потребления электроэнергии.

При разрешении спора суды первой и апелляционной инстанций, признав доказанным факт безучетного потребления электрической энергии, посчитали возможным снизить размер образовавшейся задолженности исходя из фактического потребления коммунального ресурса, объем которого определен приборным способом с учетом времени работы объекта ответчика в рабочие и нерабочие (праздничные) дни, в связи с чем удовлетворили исковые требования частично.

Суд кассационной инстанции признал такие выводы ошибочными, обратив внимание на следующее.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 11 Обзора судебной практики по спорам об оплате неучтенного потребления воды, тепловой и электрической энергии, поставленной по присоединенной сети, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.12.2021, объем безучетного потребления электроэнергии в соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442[10], рассчитывается исходя из максимальных технических характеристик энергопринимающего устройства абонента (мощность) и предполагает непрерывную работу этого устройства в таком режиме круглосуточно не более 4380 часов. Такой порядок расчета, с одной стороны, направлен на защиту интересов добросовестной ресурсоснабжающей (сетевой) организации, не имеющей из-за нарушения абонентом правил пользования энергией возможности установить фактическое ее потребление, а с другой стороны, обеспечивает предупреждение и пресечение неучтенного потребления энергии недобросовестным абонентом, стимулирует такого абонента к своевременному заключению договоров энергоснабжения, а также к оборудованию им своих объектов энергопотребления приборами учета и надлежащему их содержанию.

Определение законодателем подлежащей взысканию ресурсоснабжающей организацией с абонента в качестве неосновательного обогащения стоимости объема безучетного потребления в общей сумме, без

[9] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.09.2023 по делу № А76-26190/2021.
[10] Далее – Правила № 442.

разделения на плату за фактически полученный ресурс и на имущественную санкцию за нарушение установленных правил пользования энергии, в то же время в силу пункта 1 статьи 541 и пункта 1 статьи 544 ГК РФ не может лишать абонента права относимыми и допустимыми доказательствами подтвердить фактическое потребление энергии в спорном периоде в меньшем объеме, чем установлено Правилами № 442. В этом случае разница между стоимостью расчетного объема неучтенного потребления и стоимостью доказанного абонентом объема фактического потребления составит величину ответственности абонента за нарушение правил пользования энергией. В свою очередь, эта ответственность может быть уменьшена на основании статей 333, 404 ГК РФ.

Данная правовая позиция предусматривает универсальный правовой механизм, позволяющий привести к справедливому определению размера гражданско-правовой ответственности абонента с учетом всех обстоятельства дела, однако ее применение обусловлено, во-первых, необходимостью получения достоверных данных о фактическом количестве потребленной энергии, что должно быть доказано самим абонентом, а во-вторых, наличием оснований для снижения его ответственности за допущенные при безучетном потреблении нарушения правил пользования энергией. При недоказанности объема фактического потребления энергии следует полагать, что стоимость расчетного объема неучтенного потребления, исчисленная исходя из предельных технических характеристик энергопринимающего устройства абонента, не подлежит снижению и должна быть взыскана с такого абонента полностью.

В рассматриваемом случае, установив факт вмешательства в работу расчетного комплекса учета электроэнергии, суды первой и апелляционной инстанций в нарушение Правил № 442 определили фактическое потребление энергоресурса приборным способом исходя из показаний прибора учета, в работу которого и было допущено несанкционированное вмешательство.

**4. В случае фактического осуществления любого из видов деятельности, указанных в пункте 203 Правил № 644, с абонента, на объекте которого среднесуточный объем сбрасываемых сточных вод составляет менее 30 кубических метров, может быть взыскана плата за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов, в том числе когда такая деятельность не является для абонента основной, не указана в его учредительных документах и Едином государственном реестре юридических лиц[11].**

В соответствии с договором, заключенным с предприятием (организация водопроводно-канализационного хозяйства), медицинской организации оказывались услуги по холодному водоснабжению и водоотведению. При этом на объекте абонента функционируют в числе прочего пищеблок, в котором организовано питание пациентов, и прачечная,

[11] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.08.2023 по делу № А60-55586/2022.

в которой осуществляется стирка спецодежды сотрудников медицинской организации.

Ссылаясь на осуществление на объекте указанной деятельности, предприятие выставило абоненту счета-фактуры на оплату услуг по приему сточных вод с превышением нормативов состава сточных вод, что послужило основанием для обращения медицинской организации в суд с иском о признании спорной задолженности отсутствующей.

При разрешении спора суды первой и апелляционной инстанций, признавая исковые требования подлежащими удовлетворению, исходили из того, что истец является организацией здравоохранения и не относится к категории абонентов, указанных в абзаце втором пункта 203 Правил № 644, поскольку сами по себе организация питания и стирка спецодежды на объекте абонента не тождественны самостоятельным видам экономической деятельности, поименованным в указанной норме.

Суд кассационной инстанции посчитал такие выводы ошибочными, отменил судебные акты и оставил исковые требования без удовлетворения, руководствуясь следующим.

В силу подпункта «ж» пункта 35 Правил № 644 абонент обязан производить оплату по договору холодного водоснабжения, договору водоотведения или единому договору холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе вносить плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, плату за нарушение нормативов по объему сточных вод и нормативов состава сточных вод в порядке, размере и сроки, которые определены в соответствии с данными Правилами.

В частности, абоненты обязаны компенсировать организации, осуществляющей водоотведение, расходы по внесению ею платы за негативное воздействие на окружающую среду и возмещение вреда, причиненного водным объектам в результате сброса сточных вод в централизованную систему водоотведения. В качестве такой компенсации абоненты, являющиеся причинителями вреда в правоотношении публичного деликта, вносят организации, осуществляющей водоотведение, плату за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов состава и свойств сточных вод (глава 5.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, раздел XV Правил № 644).

При этом законодатель предусмотрел упрощенный порядок определения платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения для тех абонентов, чья деятельность является заведомо опасной в связи с концентрацией в данных сбросах химических веществ и соединений, потенциально превышающих установленные нормативы и неблагоприятно воздействующих на систему канализационных сетей, чем обусловлено действие презумпции превышения содержания загрязняющих веществ и негативного воздействия на работу системы водоотведения.

Предусмотренный пунктом 203 Правил № 644 порядок определения платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод предполагает, что расчет такой платы может производиться организациями, осуществляющими водоотведение, в случае, если среднесуточный объем сточных вод с объекта абонента составляет менее 30 кубических метров при условии использования объекта абонента в целях осуществления видов деятельности, указанных в абзаце втором данного пункта (в том числе фактически, без государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) без указания соответствующего вида экономической деятельности в учредительных документах юридического лица или Едином государственном реестре юридических лиц), и отсутствия физической возможности отбора проб сточных вод с конкретного объекта абонента.

По смыслу приведенных норм факт осуществления абонентами, сбрасывающими стоки объемом в среднем менее 30 кубических метров в сутки, соответствующего вида деятельности, в результате которой образуются стоки, состав которых предполагает наличие загрязняющих веществ сверх установленных нормативов состава сточных вод, является достаточным основанием для начисления платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод. При этом законодательство в данной части не содержит исключений в зависимости от того, является ли соответствующая деятельность основной либо дополнительной, необходимой для достижения целей деятельности, для которых создавалось юридическое лицо.

По предусмотренной пунктом 203 Правил № 644 формуле, в частности, определяется размер соответствующей платы в отношении абонентов, объекты которых используются в целях осуществления деятельности предприятий общественного питания или производства пищевых продуктов, а также стирки или химической чистки текстильных и меховых изделий.

С учетом изложенного суд округа признал обоснованными требования предприятия о погашении медицинской организацией, которая осуществляет, в частности, деятельность по организации питания пациентов и стирке спецодежды сотрудников, задолженности по плате за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов в отсутствие предварительного отбора проб на объекте.

**5. Цена договора оказания услуг по транспортированию твердых коммунальных отходов[12], в том числе заключенного по результатам торгов, по общему правилу является твердой и не подлежит изменению в случае фактического оказания таких услуг в большем объеме, чем это предусмотрено по условиям обязательства[13].**

[12] Далее – ТКО, отходы.
[13] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.02.2024 по делу № А50-26571/2022.

В соответствии с договором, заключенным с региональным оператором по обращению с ТКО[14] по результатам электронного аукциона, общество приняло на себя обязательства оказать услуги по транспортированию отходов в регионе в качестве оператора по обращению с ТКО[15].

Ссылаясь на то, что оказанные и принятые по договору услуги оплачены лишь частично – в пределах установленной договором цены, учитывающей планируемый объем транспортируемых отходов, тогда как фактически услуги по транспортированию отходов оказаны в большем размере, общество обратилось в суд с иском о взыскании с регионального оператора неосновательного обогащения в виде разницы между стоимостью фактически оказанных услуг и согласованной ценой договора.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что цена договора оказания услуг по транспортированию ТКО в данном случае является твердой, определена на весь период оказания услуг и изменению не подлежит.

Суд округа признал данные выводы правильными, соответствующими нормам закона и установленным по делу обстоятельствам, указав следующее.

Общими положениями пункта 2 статьи 424 ГК РФ предусмотрено, что изменение цены после заключения договора допускается только в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Правовые основы обращения с отходами производства и потребления определены Правилами обращения с ТКО, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156[16], согласно которым в целях обеспечения транспортирования отходов региональный оператор вправе привлекать операторов, осуществляющих деятельность по транспортированию отходов, на основании договора на оказание услуг по транспортированию ТКО по цене, определенной сторонами такого договора, за исключением случаев, когда цены на услуги по транспортированию отходов для регионального оператора формируются по результатам торгов (пункт 23).

Услуги по транспортированию ТКО не относятся к регулируемым видам деятельности, и их стоимость по общему правилу определяется сторонами договора. Однако это не означает произвольного определения стоимости данных услуг, поскольку, во-первых, в ряде случаев она формируется по результатам торгов (пункт 3 статьи 24.8 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»), во-вторых, расходы на транспортирование отходов учитываются при определении необходимой валовой выручки регионального оператора (пункты 90, 90(1), 90(2) Основ ценообразования в области обращения с ТКО, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от

[14] Далее – региональный оператор.
[15] Далее – оператор.
[16] Далее – Правила № 1156.

30.05.2016 № 484[17]) при утверждении для него единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с ТКО.

Правила проведения торгов, по результатам которых формируются цены на услуги по транспортированию ТКО регионального оператора, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.11.2016 № 1133[18].

Согласно пункту 4 Правил № 1133 торги проводятся в форме аукциона в электронной форме в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»[19], с учетом особенностей, предусмотренных этими Правилами.

Вместе с тем при рассмотрении споров, связанных с оказанием услуг по транспортированию ТКО, отдельные положения Закона № 44-ФЗ применяются только к порядку заключения договора между региональным оператором и оператором и не регулируют порядок его исполнения. Определение и обоснование цены предмета аукциона, в свою очередь, осуществляется в соответствии с пунктом 90(1) Основ ценообразования № 484, и производится с применением экономически и технологически обоснованных объемов потребления сырья, материалов, выполняемых работ (услуг) (пункт 5(1) Правил № 1133).

Из анализа пунктов 16, 90(1) Основ ценообразования № 484 при этом следует, что цена на услуги по транспортированию ТКО включается в состав затрат при утверждении единого тарифа для регионального оператора; данная цена определяется именно исходя из планируемого объема таких услуг на будущий период.

Истолковав условия заключенного сторонами договора с учетом приведенных норм права, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу о том, что в данном случае общество в качестве оператора приняло на себя обязанность обеспечивать надлежащее транспортирование ТКО на протяжении всего периода действия договора по той цене, которая установлена в договоре в твердой сумме. Следовательно, несмотря на фактический объем оказанных обществом услуг, у регионального оператора не возникло обязанности по их оплате в большем размере, чем предусмотрено договором.

### 6. Заключение договора, предметом которого является управление МКД, до момента включения соответствующего дома в лицензию управляющей организации не исключает применение к данным правоотношениям положений жилищного законодательства[20].

На основании договоров, заключенных с администрацией муниципального образования, общество обязалось оказывать услуги и

---

[17] Далее – Основы ценообразования № 484.
[18] Далее – Правила № 1133.
[19] Далее – Закон № 44-ФЗ.
[20] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.10.2023 по делу № А50-15514/2022.

выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в ряде домов, в отношении которых не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован. При этом муниципальное образование является также собственником части помещений в указанных домах, предоставляемых гражданам по договорам социального найма.

Надлежащим образом оказав услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в период действия спорных договоров, общество обратилось в суд с иском о взыскании с муниципального образования возникшей задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

Суды первой и апелляционной инстанций, признавая исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме, руководствовались тем, что рассматриваемые договоры заключены сторонами до включения соответствующих МКД в лицензию истца на осуществление предпринимательской деятельности по управлению домами, что позволяет квалифицировать данные сделки как договоры возмездного оказания услуг. В связи с этим, в частности, судами отклонены возражения ответчика о недопустимости включения в сумму задолженности стоимости жилищно-коммунальных услуг в отношении помещений, переданных гражданам для проживания на условиях социального найма.

Суд кассационной инстанции посчитал такие выводы ошибочными, отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение с учетом следующего.

В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном данным кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Правила определения управляющей организации для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616[21].

В рассматриваемом случае при квалификации спорных договоров в качестве гражданско-правовых договоров возмездного оказания услуг суды сослались на формальное отсутствие спорных МКД в лицензии истца на осуществление предпринимательской деятельности по управлению домами,

[21] Далее – Правила № 1616.

тем самым необоснованно исключив данные правоотношения из сферы регулирования жилищного законодательства.

Между тем нормами жилищного права, подлежащими применению к правоотношениям по поводу управления МКД, установлена обязанность нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, самостоятельно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации (часть 4 статьи 155 ЖК РФ).

С учетом того, что в силу части 3 статьи 153 ЖК РФ органы местного самоуправления несут расходы на содержание жилых помещений муниципального жилищного фонда и коммунальные услуги только до заселения таких помещений в установленном порядке, доводы ответчика о заключении в отношении части помещений в МКД договоров социального найма имеют существенное значение для правильного разрешения спора по существу.

**7. Собственники помещений (машино-мест), находящихся на подземной автостоянке, которая не является частью МКД и представляет собой самостоятельный объект недвижимости – отдельное нежилое здание, вправе самостоятельно (без участия собственников помещений в доме) принимать решения по вопросам, связанным с содержанием общего имущества подземной автостоянки, на общем собрании, решения которого обязательны для всех собственников помещений (машино-мест)[22].**

Обществу на праве собственности принадлежит объект недвижимости – отдельное парковочное место (машино-место), расположенное в подземной автостоянке на территории МКД. Решением общего собрания собственников машино-мест, проведенного в форме очно-заочного голосования, утверждены перечень работ и услуг по организации комплекса мероприятий по видеонаблюдению в помещениях общего пользования подземной автостоянки, стоимость комплекса услуг по видеонаблюдению.

По требованию управляющей компании, осуществляющей управление подземной автостоянкой, суд первой инстанции взыскал с общества задолженность по оплате услуг по организации видеонаблюдения.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции в части взыскания с ответчика задолженности по оплате дополнительных услуг видеонаблюдения, плата за которые утверждена общим собранием собственников машино-мест подземной автостоянки. Признавая исковые требования в данной части необоснованными, апелляционный суд исходил из отсутствия доказательств одобрения

[22] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.01.2023 по делу № А60-16084/2022.

спорного решения общим собранием собственников помещений в МКД, к которому относится подземная автостоянка.

Суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Каждый участник долевой собственности на основании статьи 249 ГК РФ обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

При рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из того, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

По решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений. В качестве особенностей режима могут быть установлены порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества здания в аренду (пункты 1, 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Из существа отношений по поводу создания объекта капитального строительства, состоящего из совокупности помещений (жилых и нежилых), следует, что каждый такой объект имеет самостоятельное назначение. В частности, машино-место может располагаться в нежилом здании, которое состоит как из непосредственно парковочных мест, так и из другого имущества, входящего в состав общего имущества указанного здания, бремя содержания которого лежит на всех собственниках объектов недвижимости в здании.

Подземная автостоянка, в которой расположено принадлежащее обществу машино-место, введена в эксплуатацию как самостоятельный объект капитального строительства – нежилое здание, которому в

установленном порядке присвоена адресная часть. Кроме того, данный объект недвижимости имеет собственный кадастровый номер, как и отдельные парковочные места, расположенные в этом здании.

Таким образом, в рассматриваемом случае подземная автостоянка представляет собой не часть МКД, а отдельное нежилое здание, собственники помещений (машино-мест) в котором вправе самостоятельно принимать решения, связанные с содержанием общего имущества здания, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Принятие решения об оказании собственникам расположенных в подземной автостоянке парковочных мест дополнительных услуг, в том числе комплекса услуг по видеонаблюдению, относится к компетенции общего собрания собственников указанных объектов недвижимости.

Поскольку спорное решение общего собрания собственников машино-мест в установленном законе порядке не оспорено, не отменено и не признано недействительным, оно в силу части 5 статьи 46 ЖК РФ, применяемой по аналогии закона (статья 6 ГК РФ), является обязательным для ответчика как участника общей долевой собственности, которому оказываются названные услуги и который, соответственно, обязан производить их оплату надлежащим образом.

**8. В случае одностороннего отказа от исполнения договора о технологическом присоединении заказчик обязан оплатить сетевой организации стоимость фактически оказанных до прекращения договора услуг, включая сумму налога на добавленную стоимость[23].**

Между обществом и сетевой организацией заключен договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, от исполнения которого общество впоследствии в одностороннем порядке отказалось в связи с отпадением необходимости в получении соответствующих услуг. При прекращении договора сетевая организация удержала из ранее внесенной заказчиком предварительной платы стоимость услуг по оформлению и выдаче технических условий, фактически оказанных до отказа общества от дальнейшего исполнения договора, с учетом суммы подлежащего начислению налога на добавленную стоимость[24].

Несогласие с удержанием внесенного по расторгнутому договору авансового платежа послужило основанием для обращения общества в суд с иском о взыскании с сетевой организации предварительной платы и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции отказал во взыскании суммы предварительной платы по договору в части стоимости фактически оказанных ответчиком услуг с учетом НДС, включение суммы которого в состав подлежащих оплате сетевой организации расходов признано обоснованным.

Изменяя решение суда, апелляционный суд отметил, что возмещение стоимости фактически понесенных расходов в связи с односторонним

[23] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.06.2023 по делу № А07-35978/2021.
[24] Далее – НДС, налог.

отказом заказчика от договора не связано с реализацией товаров (работ, услуг) и ввиду отсутствия реализации услуги об осуществлении технологического присоединения в полном объеме оснований для удержания суммы НДС в составе таких расходов не имеется.

Суд округа постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе с учетом следующего.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям представляет собой комплекс мероприятий и осуществляется на основании возмездного договора, заключаемого сетевой организацией с обратившимся к ней лицом (заявителем). По условиям этого договора сетевая организация обязана реализовать мероприятия, необходимые для осуществления такого технологического присоединения, а заявитель обязан, помимо прочего, внести плату за технологическое присоединение (пункт 4 статьи 23.1, пункт 2 статьи 23.2, пункт 1 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»).

В таком виде договор о технологическом присоединении по всем своим существенным условиям соответствует договору возмездного оказания услуг, и применительно к пункту 1 статьи 782 ГК РФ общество было вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при условии оплаты сетевой организации фактически понесенных ею расходов.

По смыслу положений статьи 423, пункта 3 статьи 451, пункта 4 статьи 453 ГК РФ справедливое возмещение исполнителю понесенных расходов заключается в возмещении ему стоимости фактически оказанных до прекращения соответствующего договора услуг, а также всех понесенных в связи с этим затрат в полном объеме.

При этом объектом обложения НДС в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации[25] признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

Под реализацией товаров, работ или услуг организацией понимается соответственно передача на возмездной основе права собственности на товары, результаты выполненных работ, возмездное оказание услуг (пункт 1 статьи 39 НК РФ).

В силу указанных норм, а также положений статьи 168 НК РФ обязанность предъявлять к оплате дополнительно к цене соответствующую сумму налога возникает у налогоплательщика только при наличии объекта обложения НДС, а именно при реализации товаров (работ, услуг).

Подготовив и выдав обществу технические условия, сетевая организация исполнила часть своих обязательств в рамках заключенного договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, результат исполнения которых обладает определенной потребительской ценностью.

Соответственно, поскольку удержанные сетевой организацией денежные средства представляют собой плату за результат – фактически

[25] Далее – НК РФ.

оказанные по договору услуги, в рассматриваемом случае имела место реализация товаров (работ, услуг), являющаяся объектом обложения НДС. При этом с учетом положений статей 171, 172 НК РФ обязанности сетевой организации исчислить и оплатить сумму налога с вышеуказанной реализации корреспондирует право общества на применение налогового вычета в соответствующей сумме.