УТВЕРЖДЕН
президиумом Арбитражного суда
Уральского округа
«22» мая 2026 года

Тематический обзор
Арбитражного суда Уральского округа
№ 1/2026

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДАХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. Расчет платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения[1] подлежит проверке судом на соответствие императивным нормам законодательства, регулирующего отношения по водоотведению.[2]

Организация водопроводно-канализационного хозяйства оказывает услуги по холодному водоснабжению и водоотведению предприятию, которое, в свою очередь, через принадлежащую ему сеть оказывает соответствующие услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение абонентом обязанности по внесению платы за сбросы загрязняющих веществ в составе сточных вод, оказывающих негативное воздействие на ЦСВ, организация водопроводно-канализационного хозяйства обратилась в суд с иском о взыскании с предприятия образовавшейся в связи с этим задолженности по договору оказания услуг холодного водоснабжения и водоотведения.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя исковые требования в полном объеме, указали на правомерность представленного истцом расчета в связи с наличием на стороне ответчика обязанности вносить плату за превышение нормативов водоотведения по составу, которая по условиям заключенного между сторонами договора рассчитывается исходя из общего объема принятых сточных вод.

Суд округа с такими выводами не согласился, отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Договор водоотведения в силу части 3 статьи 14 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»[3] признается публичным договором, в связи с чем Правительство Российской Федерации уполномочено издавать правила, обязательные для сторон при его заключении и исполнении (типовые договоры, положения и т.п.). Условия

---

[1] Далее – ЦСВ.
[2] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.07.2025 по делу № А60-46641/2024.
[3] Далее – Закон о водоснабжении.

договора, не соответствующие таким правилам, ничтожны (пункты 4, 5 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации[4]).

В частности, для сторон договора водоотведения при его заключении и исполнении обязательными являются Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644[5], которыми, помимо прочего, регламентируются вопросы определения объемов сброшенных хозяйственно-бытовыми потребителями стоков в связи с нарушением требований к их составу.

Между тем осуществленный истцом расчет размера задолженности, который положен в основу судебных актов по делу, произведен исходя из условий договора без учета императивных положений пунктов 120, 123 Правил № 644. Из данных норм следует, что, если организация, осуществляющая водоотведение или очистку сточных вод, принимает сточные воды от другой организации, осуществляющей водоотведение, принимаемая к расчету величина объема сточных вод такой организации уменьшается на объем хозяйственно-бытовых сточных вод, отведенных в ее канализационные сети собственниками и (или) пользователями жилых помещений в многоквартирных и жилых домах, управляющими организациями.

Взыскание платы за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов без уменьшения объема сточных вод на указанную величину создавало бы угрозу ее возможного фактического перераспределения на соответствующих потребителей в результате механизма тарифообразования последующих периодов, что действующему нормативному регулированию не соответствует.

С учетом обязательного характера названных нормативных положений указание судов первой и апелляционной инстанций на соответствие представленного стороной истца расчета условиям спорного договора было недостаточным для удовлетворения исковых требований в заявленном размере. Правильное разрешение спора требовало проверки этого расчета также и на его соответствие законодательству, регулирующему рассматриваемые правоотношения, в связи с чем дело направлено судом кассационной инстанции на новое рассмотрение.

2. Отказ в проведении внепланового отбора проб по требованию абонента может свидетельствовать о злоупотреблении правом со стороны осуществляющей водоотведение организации, требующей взыскания платы за негативное воздействие на работу ЦСВ.[6]

По результатам отбора проб сточных вод организацией водопроводно-канализационного хозяйства выявлено превышение обществом допустимых концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, в связи с чем

[4] Далее – ГК РФ.
[5] Далее – Правила № 644.
[6] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.05.2025 по делу № А60-69842/2023.

абоненту предъявлено требование о внесении соответствующей платы за период с начала календарного месяца, в котором зафиксировано нарушение, и последующие два месяца.

Поскольку плата за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов не была внесена обществом в добровольном порядке, организация водопроводно-канализационного хозяйства обратилась в суд с иском о взыскании образовавшейся задолженности и неустойки.

Суд первой инстанции, выводы которого поддержал суд апелляционной инстанции, удовлетворил исковые требования в полном объеме. При разрешении спора суды исходили из того, что факт превышения ответчиком нормативных показателей сточных вод подтвержден материалами дела, размер платы за превышение нормативов водоотведения по составу рассчитан истцом в соответствии с нормами законодательства.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции обратил внимание на следующее.

Согласно части 10 статьи 7 Закона о водоснабжении в случае, если сточные воды, принимаемые от абонента в ЦСВ, содержат загрязняющие вещества, иные вещества и микроорганизмы, негативно воздействующие на работу такой системы, абонент обязан компенсировать организации, осуществляющей водоотведение, расходы, связанные с негативным воздействием указанных веществ и микроорганизмов на работу ЦСВ, в размере и порядке, которые определяются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 119 Правил № 644 предусмотрено, что расчет платы за негативное воздействие на работу ЦСВ производится путем подачи абонентом ежемесячно декларации, а в случаях непредставления такой декларации, сброса сточных вод с нарушением установленных требований, их сброса с превышением максимальных допустимых значений показателей и концентраций – на основании результатов анализов, полученных в ходе осуществления контроля состава и свойств сточных вод.

При выявлении превышения допустимых концентраций загрязняющих веществ в сточных водах организация, осуществляющая водоотведение, в соответствии с пунктом 120 Правил № 644 вправе использовать данные лабораторных исследований при расчете платы в течение трех последующих месяцев. При этом названная организация наделена правом проводить как плановый, так и внеплановый контроль состава и свойств сточных вод.

В то же время по смыслу правовой позиции, содержащейся в пункте 3 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, профессиональные участники отношений по энергоснабжению не вправе возлагать на добросовестных абонентов неблагоприятные последствия собственного бездействия.

Возражая против исковых требований, общество ссылалось среди прочего на то, что предъявленные организацией водопроводно-

канализационного хозяйства результаты отбора проб носили нетипичный характер по сравнению с аналогичными результатами за предыдущие периоды в течение нескольких лет, в связи с чем ответчик неоднократно обращался к истцу с требованиями о проведении повторного внепланового взятия проб. В течение нескольких месяцев организация водопроводно-канализационного хозяйства бездействовала, необоснованно уклоняясь от внепланового взятия проб, а впоследствии предъявила абоненту требование о внесении платы за превышение нормативов водоотведения за три месяца на основании положений пунктов 120, 123, 123.1 Правил № 644, что, по мнению ответчика, свидетельствовало о наличии признаков злоупотребления правом со стороны истца.

Более того, в связи с отказами организации водопроводно-канализационного хозяйства в проведении внепланового отбора проб общество самостоятельно обращалось в независимую лабораторию для проведения соответствующего исследования, результаты которого в целом соответствовали показателям, полученным в течение нескольких предшествующих лет.

Приведенные доводы ответчика судами первой и апелляционной инстанций исследованы не были, представленные им в подтверждение своей процессуальной позиции доказательства надлежащей оценки не получили. В отсутствие рассмотрения вопроса о добросовестности поведения участников спорных правоотношений вывод судов о наличии правовых оснований для взыскания задолженности за весь заявленный истцом трехмесячный период являлся преждевременным.

По *другому делу*[7] суд округа согласился с нижестоящими судами, которые отказали в удовлетворении иска организации водопроводно-канализационного хозяйства о взыскании с абонента платы за сброс загрязняющих веществ с превышением нормативов состава сточных вод.

Оставляя исковые требования без удовлетворения, суды исходили из того, что материалами дела подтвержден факт принятия ответчиком всех зависящих от него мер по устранению допущенного нарушения, о чем истец был уведомлен, неоднократно приглашаясь для проведения повторных отборов проб, однако запрошенные мероприятия не осуществил, на все соответствующие уведомления ответил отказом. В свою очередь, результаты, самостоятельно полученные абонентом при содействии независимой лаборатории, свидетельствовали о значительном снижении показателей загрязнения, исходя из которых ответчик и внес плату за превышение нормативов водоотведения по составу.

При рассмотрении данного дела суды первой и апелляционной инстанций правомерно руководствовались тем, что формальное следование организации водопроводно-канализационного хозяйства срокам проведения контрольных мероприятий, установленным законодательством, без учета волеизъявления абонента на внеплановое проведение в отношении него

[7] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.06.2025 по делу № А60-51216/2024.

необходимых с учетом обстоятельств спора мероприятий, фактически приводит к получению необоснованной выгоды от платы за негативное воздействие на работу ЦСВ, что не отвечает целям природоохранного законодательства.

3. При определении периода бездоговорного потребления электрической энергии необходимо принимать во внимание дату предыдущей контрольной проверки технического состояния объектов электросетевого хозяйства.[8]

В ходе возведения многоквартирного дома общество самовольно, в отсутствие соответствующего договора произвело подключение энергопринимающих устройств на используемой им строительной площадке к линиям электропередач. Данное обстоятельство послужило основанием для обращения сетевой организации в суд с иском о взыскании с общества стоимости бездоговорного потребления электрической энергии.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены ввиду доказанности факта бездоговорного потребления электрической энергии в исследуемый период.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, отметил следующее.

На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 21 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» порядок учета электрической энергии и взаимодействия участников розничного рынка электрической энергии при выявлении безучетного (бездоговорного) потребления электроэнергии регулируется Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442[9].

Пунктом 189 Основных положений № 442 прямо установлено, что взимание платы за бездоговорное потребление электрической энергии производится по правилам о взыскании неосновательного обогащения. Объем такого потребления определяется расчетным способом, предусмотренным пунктом 2 приложения № 3 к данному нормативному акту, за период времени, в течение которого осуществлялось бездоговорное потребление электрической энергии, но не более чем за один год.

При этом период времени, в течение которого осуществлялось бездоговорное потребление электрической энергии в виде самовольного подключения энергопринимающих устройств к объектам электросетевого хозяйства, определяется с даты предыдущей контрольной проверки технического состояния объектов электросетевого хозяйства в месте, где позже был выявлен факт бездоговорного потребления электрической

[8] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.07.2025 по делу № А76-7430/2024.
[9] Далее – Основные положения № 442.

энергии, до даты выявления факта бездоговорного потребления и составления акта о неучтенном потреблении электрической энергии.

Тем не менее при разрешении спора суды первой и апелляционной инстанций фактически не проверили объем бездоговорного потребления, определенный расчетным способом и предъявленный истцом к взысканию, а также период времени, в течение которого осуществлялось такое потребление, на соответствие приведенным нормативным положениям.

Как отмечено судом округа, по смыслу пункта 2 приложения № 3 Основных положений № 442 год, или 8 760 часов, – это максимально возможное время бездоговорного потребления электрической энергии, которое подлежит корректировке в зависимости от даты предыдущей контрольной проверки технического состояния объектов электросетевого хозяйства в месте, где позже был выявлен факт бездоговорного потребления. При определении этой даты должны учитываться разъяснения, изложенные в пункте 12 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: совокупный период безучетного потребления электрической энергии определятся с даты предыдущей проверки прибора учета абонента или с даты, не позднее которой такая проверка должна была быть проведена, до даты выявления факта неучтенного потребления.

Без проверки расчета размера заявленных по делу исковых требований на соответствие подлежащим применению нормам законодательства и выработанным высшей судебной инстанцией правовым подходам к их применению удовлетворение иска сетевой организации о взыскании неосновательного обогащения в размере, определенном исходя из предельно возможного времени бездоговорного потребления, не может быть признано правомерным.

4. Новый владелец объектов электросетевого хозяйства до момента установления для него тарифа вправе требовать оплаты услуг по передаче электрической энергии исходя из тарифа, установленного в отношении прежнего владельца, лишь в случае передачи ему именно тех объектов, в отношении которых этот тариф был установлен.[10]

На основании концессионных соглашений, заключенных с рядом муниципальных образований, обществу переданы объекты коммунальной инфраструктуры, входящие в систему электросетевого хозяйства региона. По условиям данных соглашений общество обязалось, в частности, реконструировать и (или) модернизировать переданное ему имущество и с его использованием осуществлять бесперебойное снабжение жилищного фонда и нежилого фонда, объектов социального и коммунального назначения.

[10] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.12.2025 по делу № А07-2063/2024.

Ссылаясь на осуществление деятельности по снабжению потребителей электрической энергией с использованием переданных объектов концессии, общество обратилось в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения с территориальной сетевой организации, которая оказывает услуги по передаче электрической энергии гарантирующему поставщику на соответствующей территории.

Суды первой и апелляционной инстанций исковые требования оставили без удовлетворения, указав на отсутствие у общества в спорный период утвержденного тарифа на услуги по передаче электроэнергии и невозможность использования для этих целей индивидуальных тарифов, установленных в отношении прежних владельцев объектов.

С такими выводами согласился суд кассационной инстанции, который, оставляя судебные акты по делу без изменения, отметил следующее.

В соответствии с пунктом 6 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861[11], собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, не вправе препятствовать перетоку через их объекты электрической энергии для такого потребителя и требовать за это оплату.

Названные лица вправе оказывать услуги по передаче электрической энергии с использованием принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства лишь после установления для них тарифа на услуги по передаче электрической энергии. В этом случае к их отношениям по передаче электрической энергии применяются положения Правил № 861, предусмотренные для сетевых организаций.

При этом тариф устанавливается таким образом, чтобы обеспечить сетевым организациям экономически обоснованный объем финансовых средств, необходимых для осуществления регулируемой деятельности в течение расчетного периода регулирования, учтенной при установлении тарифа, то есть объем необходимой валовой выручки. Тарифным решением по существу утверждается план экономической деятельности всего электросетевого хозяйства региона при учете всех объектов электросетевого хозяйства, которые планируются к использованию сетевыми организациями в течение периода регулирования.

Поэтому при рассмотрении требования владельца объектов электросетевого хозяйства о взыскании неосновательного обогащения в виде стоимости услуг по передаче электрической энергии с территориальной сетевой организации – владельца «котла» подлежат установлению, помимо прочего, обстоятельства приобретения объектов электросетевого хозяйства, особенности тарифного регулирования услуг по передаче электрической энергии, а также идентичность перечня принятых объектов электросетевого

[11] Далее – Правила № 861.

хозяйства объектам предшествующих владельцев смежных сетевых организаций, учтенных в утвержденных для них тарифах.

Из материалов дела следовало, что в заявленный период государственное регулирование по установлению тарифов на услуги по передаче электрической энергии в отношении общества не осуществлялось, такие тарифы для него не устанавливались. Соответственно, деятельность указанного лица как нового владельца объектов электросетевого хозяйства не проверялась в установленном законом порядке на предмет наличия фактически понесенных расходов, связанных с передачей электрической энергии, а также их экономической обоснованности и относимости к этой деятельности, соответствия требованиям законодательства о государственном регулировании.

В этой связи, придя к выводу об отсутствии каких-либо обстоятельств, вынуждавших общество принять переданные по концессии объекты электросетевого хозяйства на обслуживание ранее начала очередного периода регулирования, в котором в отношении этого лица был бы установлен соответствующий тариф, суды первой и апелляционной инстанций правомерно оставили исковые требования без удовлетворения.

Довод общества о необходимости применения в отношении него тарифов, установленных в спорном периоде для унитарных предприятий – прежних владельцев объектов электроэнергетики, суд округа отклонил как несостоятельный.

Действительно, пунктом 36 Правил государственного регулирования (пересмотра, применения) цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 № 1178, предусмотрено, что в случае перехода от одного лица к другому права собственности или иного предусмотренного законом права на объекты электроэнергетики до истечения срока действия установленных цен (тарифов) и (или) их предельных уровней при поставке товаров (оказании услуг) с использованием названных объектов до начала очередного годового периода регулирования применяются регулируемые цены (тарифы), установленные для прежнего владельца объектов электроэнергетики.

Между тем с учетом вышеотмеченных особенностей государственного регулирования рынка услуг по передаче электрической энергии применение данного правила возможно только в случаях точного совпадения состава объектов электросетевого хозяйства, подвергнутых экспертизе регулирующего органа при установлении тарифа для одного лица, и объектов, перешедших во владение и пользование другого лица. Лишь в этом случае может быть гарантирована экономическая обоснованность применения новым владельцем тарифа, установленного в отношении объектов электросетевого хозяйства ранее.

В рассматриваемом случае по результатам исследования представленных в материалы дела сведений нижестоящими судами установлено несоответствие друг другу объектов, принятых при тарифном

регулировании унитарных предприятий – правопредшественников истца, и объектов, принятых последним по концессионным соглашениям.

При указанных обстоятельствах экономически обоснованные показатели деятельности истца как нового владельца объектов электросетевого хозяйства, включая объем необходимой валовой выручки, объективно будут отличаться от экономических показателей деятельности прежних владельцев, а потому эти показатели должны определяться исключительно посредством экспертизы тарифного органа.

5. Наличие в нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, индивидуального прибора учета не освобождает собственника помещения от обязанности по оплате потребления тепловой энергии на общедомовые нужды.[12]

Ресурсоснабжающая организация обратилась в суд с иском о взыскании с предпринимателя – собственника нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, задолженности по договору поставки тепловой энергии. Согласно доводам, содержащимся в исковом заявлении, спорная задолженность образовалась в результате того, что ответчик производил оплату поставленного коммунального ресурса исходя из показаний индивидуального прибора учета, установленного в принадлежащем ему помещении, тогда как размер платы в данном случае следовало определять расчетным путем.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что ввиду оборудованности нежилого помещения индивидуальным прибором учета оплата услуг отопления и горячего водоснабжения правомерно осуществлялась ответчиком на основании соответствующих показаний, оснований для определения размера его задолженности расчетным путем не имелось.

Суд кассационной инстанции судебные акты по делу отменил, обратив внимание на следующее.

В силу части 7 статьи 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»[13] коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется в соответствии с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034.

Исходя из содержания положений пунктов 5, 15 данных Правил коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется с помощью приборов учета по фактически поставленному и потребленному объему тепловой энергии. Определение этого объема по приборам учета, то есть учетным способом, является приоритетным по отношению к расчетному, в том числе применительно к нежилым помещениям, расположенным в многоквартирных домах.

---

[12] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.04.2025 по делу № А60-31984/2023.
[13] Далее – Закон о теплоснабжении.

При рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций, установив наличие в спорном нежилом помещении введенного в установленном порядке в эксплуатацию индивидуального прибора учета тепловой энергии, пришли к обоснованному выводу о необходимости учета показаний этого прибора для целей определения объема поставленного ответчику коммунального ресурса.

Между тем эксплуатация многоквартирного дома предполагает расходование поступающих ресурсов не только на удовлетворение индивидуальных нужд собственников отдельных жилых и нежилых помещений, но и на общедомовые нужды, то есть на поддержание общего имущества в таком доме в состоянии, соответствующем нормативно установленным требованиям (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 10.07.2018 № 30-П).

Соответственно, объем коммунальной услуги по отоплению нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включает в себя не только индивидуальный объем потребления, но и тот объем энергии, что поставляется в целях содержания общего имущества в указанном доме. Поэтому и определение объема потребленного коммунального ресурса объективно не может осуществляться исключительно на основании данных индивидуального прибора учета, установленного в нежилом помещении, принадлежащем конкретному потребителю.

С учетом того, что нежилое помещение ответчика является частью многоквартирного жилого дома, к спорным правоотношениям подлежали применению соответствующие нормы Жилищного кодекса Российской Федерации[14] и Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354[15], исходя из которых собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в доме в размере, определяемом долей указанных лиц в праве общей собственности на общее имущество.

Не приняв изложенное во внимание, суды нижестоящих инстанций представленные в материалы дела расчеты размера задолженности ответчика на предмет их соответствия подлежащим применению нормам жилищного законодательства не исследовали, что потребовало направления дела на новое рассмотрение.

6. В отсутствие соответствующего решения общего собрания собственники помещений, расположенных в нежилом здании, обязаны нести экономически обоснованные расходы на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности. Произвольное установление размера таких расходов договорами,

[14] Далее – ЖК РФ.
[15] Далее – Правила № 354.

заключаемыми управляющей организацией с индивидуальными владельцами помещений, не допускается.[16]

Обществу (арендатор) во временное владение и пользование предоставлены расположенные в торговом центре нежилые помещения, которые принадлежат компании (арендодатель). Одновременно стороны заключили договоры об оказании услуг по организации эксплуатации и обслуживания имущества, которыми в числе прочего предусмотрено оказание услуг по содержанию общества имущества в здании компанией, фактически осуществляющей функции управляющей организации в интересах всех собственников помещений в торговом центре.

По окончании срока аренды компания, указывая на ненадлежащее исполнение обществом обязательства по оплате эксплуатационных услуг, обратилась в суд с иском о взыскании с общества образовавшейся задолженности. Общество предъявило встречный иск, требуя признать спорные договоры на предоставление услуг по организации эксплуатации и обслуживания недействительными.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, первоначальные исковые требования удовлетворены, встречный иск оставлен без удовлетворения. При разрешении спора суды исходили из того, что по условиям обязательства услуги подлежат оплате в твердой сумме, согласованной сторонами при заключении договора; данные услуги независимо от их фактического объема считаются оказанными истцом надлежащим образом, однако ответчиком в отсутствие правовых оснований не оплачены.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа обратил внимание на следующее.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», собственники помещений, расположенных в нежилом здании, по аналогии с нормами жилищного законодательства (части 1, 2 статьи 39, часть 1 статьи 158 ЖК РФ) обязаны нести бремя содержания общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

Размер такой платы по смыслу пункта 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» не может устанавливаться общим собранием собственников помещений произвольно – он должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме

[16] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.12.2025 по делу № А47-2143/2024.

в соответствии с предписаниями законодательства, отвечать требованиям разумности.

Иными словами, размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе применительно к нежилым зданиям, должен быть экономически обоснован. Это согласуется с конституционно-правовой позицией, содержащейся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.12.2021 № 55-П, согласно которой состав и размер указанной платы определяются с учетом объективной необходимости соответствующих работ и услуг для надлежащего содержания имущества общего пользования, его использования именно для удовлетворения общей потребности собственников помещений при необходимости сохранения в пределах разумной и обоснованной рыночной стоимости.

Такой подход позволяет исключить навязывание каких-либо работ, услуг и расходов, в которых владельцы помещений в действительности не нуждались, и тем самым обеспечить справедливый баланс охраняемых интересов субъектов анализируемых правоотношений.

Из материалов настоящего дела следовало, что ставки платы за соответствующие услуги различны как для самих арендуемых обществом помещений, так и в отношениях компании с иными владельцами помещений в торговом центре. В судебном заседании представитель истца по первоначальному иску также не смог представить объяснений в части формирования ставок платы за содержание общего имущества в здании. Процессуальная позиция компании, по сути, сводилась к указанию на возможность произвольного установления ею стоимости соответствующих работ (услуг) в отношении каждого собственника и иного владельца помещений исходя из принципа свободы договора, что, однако, вступает в противоречие с обладающими императивным характером нормами жилищного законодательства (пункт 4 статьи 421, пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

Поскольку между сторонами возникли разногласия по вопросам состава и размера расходов, необходимых и достаточных для поддержания мест общего пользования торгового центра в надлежащем состоянии, это обстоятельство входило в предмет доказывания, имело важное значение для правильного рассмотрения дела. В этой связи выводы судов первой и апелляционной инстанций, которые ограничились ссылкой на оказание спорных услуг в соответствии с договором, признаны преждевременными.

7. Временная управляющая организация обязана вносить ресурсоснабжающей организации плату только за такие коммунальные ресурсы, которые потребляются в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в период осуществления соответствующих полномочий.[17]

[17] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.06.2025 по делу № А60-58368/2023.

На основании постановления администрации муниципального образования управляющая организация осуществляла временное управление многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления. В период управления домами образовалась задолженность по оплате поставленной на общедомовые нужды электрической энергии, возникшая в связи с перерасчетом индивидуального потребления за предшествующие периоды, что послужило основанием для обращения ресурсоснабжающей организации с иском о ее взыскании с управляющей организации.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил в полном объеме, установив факт возникновения спорной задолженности и признав верным произведенный истцом расчет ее размера.

Апелляционный суд, изменив решение суда в части расчета задолженности и удовлетворив исковые требования частично, выводы суда первой инстанции по существу спора поддержал.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты, направив дело на новое рассмотрение, исходя из следующего.

В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений, однако назначение временной управляющей организации в рассматриваемом порядке не предполагает самостоятельного заключения этой организацией договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений (пункт 31 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.04.2025).

Пунктом 3 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616, установлено, что предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в период управления домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил № 354.

Непосредственно на временную управляющую организацию в силу подпункта «а» пункта 31(1) Правил № 354 возлагается обязанность по

заключению с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении лишь коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе рассмотрения дела ответчик последовательно ссылался на то, что в данном случае именно на истце как на ресурсоснабжающей организации лежала обязанность по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирных домах, тогда как сама управляющая организация в исследуемый период выступала приобретателем электрической энергии лишь для целей содержания общего имущества в многоквартирных домах. Следовательно, объем обязательств ответчика не мог превышать объем потребления коммунального ресурса на эти цели в период осуществления им полномочий в качестве временной управляющей организации.

Приведенным доводам суды первой и апелляционной инстанций надлежащей оценки не дали, фактически возложив на ответчика бремя погашения задолженности, которая возникла по итогам перерасчета индивидуального потребления электрической энергии собственниками помещений в период за несколько лет до момента его определения временной управляющей организацией многоквартирных домов, что действующему законодательству не соответствует.

При рассмотрении *другого дела*[18] суды первой и апелляционной инстанций правомерно взыскали с ответчика задолженность по оплате электрической энергии в объеме, необходимом для содержания мест общего пользования в многоквартирных домах, за период осуществления им полномочий по временному управлению указанными домами применительно к части 17 статьи 161 ЖК РФ.

Как отметил суд округа, оставляя судебные акты по делу без изменения, по смыслу положений подпункта «б» пункта 17, подпункта «а» пункта 31(1) Правил № 354 обязанность временной управляющей организации по внесению платы за коммунальные ресурсы, поставленные на общедомовые нужды, не отличается от обязанностей управляющей организации, избранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Доводы ответчика о том, что плата за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, должна вноситься собственниками помещений напрямую ресурсоснабжающим организациям, если ими не был выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, были поэтому отклонены как основанные на неверном толковании норм материального права.

8. Неправомерное открытие банковского счета неустановленному лицу может служить основанием для взыскания с банка убытков,

[18] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.07.2025 по делу № А71-15045/2024.

причиненных в связи с перечислением денежных средств на этот счет. Неосмотрительное поведение лица, которому был причинен вред, не исключает гражданско-правовую ответственность банка, однако может учитываться судом при определении размера возмещения.[19]

Предприниматель – субъект хозяйственной деятельности по законодательству Республики Казахстан (покупатель) заключил с товариществом (продавец) договор купли-продажи, по которому продавец обязался передать в собственность покупателя медицинские товары, приобретенные у российского контрагента.

На основании выставленного счета на оплату предприниматель произвел предоплату по договору на расчетный счет поставщика товара – российского предпринимателя. Однако впоследствии выяснилось, что в действительности предполагаемый поставщик соответствующие обязательства на себя не принимал, а договор об открытии на его имя расчетного счета в банке заключен неустановленным лицом на основе подложных документов и признан недействительным в судебном порядке.

Мотивируя свои требования открытием данного банковского счета с нарушением закона, а также отсутствием возможности возврата перечисленных на него денежных средств, предприниматель обратился в суд с иском о взыскании возникших убытков с банка.

Суд первой инстанции, выводы которого поддержал суд апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказал, посчитав отсутствующей причинно-следственную связь между действиями банка и наступившими вредными последствиями. При разрешении спора суды исходили из того, что денежный перевод правомерно осуществлен ответчиком по указанию истца на основании выставленного ему счета, в то время как сама сторона покупателя не проявила должной, обычной для оборота осмотрительности при выборе контрагента (в частности, не изучила общедоступные сведения о поставщике товара, его сайт в сети «Интернет» и рекламные объявления, отзывы покупателей).

Суд округа, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, обратил внимание на следующее.

Возмещение убытков представляет собой универсальный способ защиты нарушенных гражданских прав, который применяется для восстановления прав кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (статья 393 ГК РФ), причинением внедоговорного вреда (статья 1064 ГК РФ) и в иных предусмотренных законом случаях.

Применение данного вида гражданско-правовой ответственности требует в силу статей 15, 16 и 1069 ГК РФ совокупности следующих условий: противоправности действий (бездействия) причинителя убытков, причинной связи между противоправными действиями (бездействием) и убытками, подтверждения размера понесенных убытков.

---

[19] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.12.2025 по делу № А60-35270/2024.

Поведение банка согласно сложившейся судебной практике может быть квалифицировано как противоправное в случае, если он нарушил обязанности, предписанные ему правовыми актами, или обязательства, установленные условиями договора с клиентом, с учетом норм права, регламентирующих порядок заключения договора банковского счета, порядок проведения идентификации клиентов.

В частности, на кредитные организации, осуществляющие операции с денежными средствами, действующим законодательством возложена обязанность идентификации клиентов при открытии и ведении банковских счетов (статья 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», пункт 1.1 положения Центрального банка Российской Федерации от 15.10.2015 № 499-П «Об идентификации кредитными организациями клиентов, представителей клиента, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», пункты 1.6, 3.1 инструкции Центрального банка Российской Федерации от 30.06.2021 № 204-И «Об открытии, ведении и закрытии банковских счетов и счетов по вкладам (депозитам)» и др.).

В рассматриваемом случае договор об открытии расчетного счета, на который предпринимателем и был осуществлен спорный платеж, вступившим в законную силу решением суда признан недействительным. Как установлено судом, копия паспорта на имя российского предпринимателя – поставщика товара, приложенная к заявлению на открытие банковского счета, не соответствовала паспорту этого лица, действовавшему на момент открытия счета, в том числе в части фотографии, а подпись на всех документах, представленных в банк, выполнена иным неустановленным лицом.

Разрешая последовавший за этим спор о взыскании убытков, суды первой и апелляционной инстанций надлежащим образом не проверили основанные на данных обстоятельствах доводы истца о непринятии банком возложенных на него нормативными правовыми актами мер по идентификации лица, открывающего счет, что потенциально позволило бы исключить утрату денежных средств плательщиком. Фактически суды от исследования соответствующих вопросов, имевших существенное значение для правильного разрешения спора, уклонились, ограничившись указанием на неосмотрительность поведения самого истца при вступлении в договорные отношения.

Между тем, как отметил суд кассационной инстанции, по смыслу положений статьи 404, пункта 2 статьи 1083 ГК РФ обстоятельства, связанные с неосторожным поведением кредитора (потерпевшего), могут оказывать влияние на размер подлежащего возмещению вреда, но не освобождают должника (причинителя вреда) от его возмещения полностью.

Оставление судами без исследования и оценки совокупности обстоятельств, являющихся основанием для взыскания убытков, исключительно на том основании, что истец, положившись на своих контрагентов на территории Республики Казахстан и в Российской Федерации, как и сами эти контрагенты, не проявил должной осмотрительности при выборе поставщика товара, привело к необоснованному освобождению банка как профессионального участника рынка финансовых услуг от ответственности за несоблюдение им обязательных требований при открытии счета, которые и направлены, прежде всего, на недопущение незаконных банковских операций.

В *другом деле*[20] суд округа поддержал выводы апелляционного суда, который в аналогичной ситуации взыскал с банка убытки в сумме денежных средств, перечисленных предпринимателем на неправомерно открытый банковский счет.

При рассмотрении этого дела установлено, что на основании выставленного счета предприниматель осуществил оплату поставки на расчетный счет общества – предполагаемого поставщика товара. В действительности данный счет обществом не открывался: документы, представленные при открытии счета неустановленным лицом, были сфальсифицированы.

Установив, что при открытии расчетного счета банк не принял необходимые меры для идентификации общества и действовавшего от его имени лица, прямо предусмотренные действующим законодательством, суд апелляционной инстанции правомерно взыскал с ответчика убытки в заявленном размере.

При этом суд кассационной инстанции отклонил ссылку банка на отсутствие со стороны предпринимателя должной осмотрительности при осуществлении коммерческой деятельности. Напротив, в данном случае именно наличие действующего расчетного счета, открытого на основании подложных документов на имя существующего юридического лица, позволило злоумышленникам ввести ответчика в заблуждение, создав видимость намерения совершить поставку товара с целью незаконного обогащения.

9. При рассмотрении споров о взыскании задолженности по договору займа необходимо оценивать поведение сторон, которое может свидетельствовать о фактическом изменении ими условий обязательства, даже если договором предусмотрено требование о письменной форме таких изменений.[21]

По условиям договора займа, заключенного между обществом (заемщик) и компанией (займодавец), проценты за пользование заемными

[20] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.08.2024 по делу № А60-49318/2023.
[21] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.10.2025 по делу № А60-43730/2024.

средствами уплачиваются одновременно с возвратом суммы займа по истечении установленного договором срока. На случай нарушения заемщиком срока возврата заемных средств договором предусмотрено увеличение размера процентной ставки (с 2,5 до 10% в месяц от суммы займа).

До наступления установленного договором срока возврата займа займодавец направил в адрес заемщика проект дополнительного соглашения, предусматривающего продление срока исполнения обязательств по возврату суммы займа и уплате процентов. Указанный проект подписан заемщиком и направлен обратно займодавцу, который в свою очередь не подписал его.

В дальнейшем заемщик продолжил осуществлять платежи в счет исполнения принятых на себя обязательств, производя расчет размера подлежащих уплате процентов исходя из базовой процентной ставки. Займодавец же, указывая на нарушение заемщиком установленного договором срока возврата суммы займа и оставление дополнительного соглашения без подписания, обратился в суд с иском о взыскании основной задолженности и процентов, рассчитанных исходя из повышенной ставки, предусмотренной на случай просрочки.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, поддержали требование истца о взыскании процентов за пользование заемными средствами исходя из повышенной ставки, поскольку платежи осуществлялись заемщиком после истечения первоначально согласованного срока возврата займа. При этом суды отклонили доводы ответчика о продлении срока исполнения договора на основании дополнительного соглашения, указав на незаключенность последнего ввиду несоблюдения согласованной сторонами письменной формы договора.

Суд округа судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Письменная форма договора по смыслу пункта 3 статьи 434 ГК РФ может считаться соблюденной, среди прочего, в случае совершения сторонами соответствующих конклюдентных действий. В частности, совершение таких действий может рассматриваться при определенных условиях как согласие на внесение изменений в договор, заключенный в письменной форме (пункт 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров»).

С учетом изложенного включение в договор условия о возможности его изменения путем подписания письменного дополнительного соглашения само по себе не исключает необходимости анализа поведения сторон на предмет возможности его квалификации в качестве фактического согласования изменения договорных условий.

Принятие стороной исполнения, совершенного другой стороной, а равно иные действия (бездействие), способные свидетельствовать о формировании общей воли сторон на изменение условий гражданско-правового обязательства, препятствует признанию соглашения об изменении договора незаключенным применительно к пункту 3 статьи 432 ГК РФ, если это по условиям спора противоречило бы принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1, пункт 3 статьи 307 ГК РФ и пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Возражая против заявленных по делу требований, ответчик ссылался на то, что при исполнении договорного обязательства стороны фактически исходили из условий проекта дополнительного соглашения, предусматривавшего продление срока займа с продолжением уплаты процентов за пользование заемными средствами в прежнем размере. Так, ответчиком отмечалось, что в исследуемый период истец принимал платежи, в назначении которых указывалось на уплату процентов из расчета базовой процентной ставки, и не предъявлял при этом каких-либо претензий относительно исполнения заемного обязательства должником; в совокупности с предшествующим взаимодействием сторон по подготовке проекта дополнительного соглашения это привело к формированию у общества разумных ожиданий в части изменения сторонами первоначального срока займа.

Между тем суды первой и апелляционной инстанций, разрешая спор, ограничились формальным указанием на неизменность условий договора займа ввиду несоблюдения письменной формы дополнительного соглашения, оставив поведение сторон до и после истечения изначально согласованного срока исполнения обязательства без исследования и надлежащей оценки, что свидетельствовало о неполноте исследования обстоятельств дела и несоответствии выводов судов вышеприведенным требованиям гражданского законодательства.