

**Обобщение практики разрешения споров, связанных с взысканием стоимости услуг по электро-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.  
(за период с 2012 года по первое полугодие 2013 года)**

**1. Управляющая компания, в случае передачи ей управления многоквартирным домом, является потребителем товаров и услуг организаций коммунального комплекса в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения, приобретаемых для предоставления коммунальных услуг владельцам помещений в данном многоквартирном доме, и несет обязанность по оплате указанных товаров и услуг.**

Энергоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском к управляющей компании о взыскании задолженности за потребленную электрическую энергию.<sup>1</sup>

Ответчик против заявленных требований возразил, ссылаясь на отсутствие договорных отношений с истцом и обязанности оплачивать услуги, фактически оказанные населению.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением судов апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

Судом установлено, что истец в отсутствие заключенного договора с ответчиком поставлял электроэнергию в многоквартирный дом, находящийся в управлении последнего.

Согласно пункту 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу пункта 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

---

<sup>1</sup> Дело №А73-8592/2011 (также дело №А73-3199/2010).

В пункте 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее – Правила №307), дано определение понятия «исполнитель коммунальных услуг». Это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

На основании изложенного арбитражный суд пришел к выводу, что управляющая организация, выбранная в качестве таковой в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 161 ЖК РФ, в силу закона является исполнителем коммунальных услуг, обязана приобретать коммунальные ресурсы для предоставления их собственникам помещений в жилом доме, а, следовательно, признается абонентом по договору с ресурсоснабжающей организацией. При этом права и обязанности по такому договору возникают у управляющей компании, а не у собственников помещений жилого дома.

**2. Отсутствие заключенных договоров на отпуск и потребление тепловой энергии, а также на отпуск питьевой и воды и прием сточных вод между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией не освобождает последнего от обязанности оплатить стоимость потребленной тепловой энергии и питьевой воды, а также стоимость услуг по водоотведению.**

Открытое акционерное общество (далее – ОАО) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с управляющей компании неосновательного обогащения, составляющего задолженность за потребленную населением многоквартирных жилых домов тепловую энергию.<sup>2</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда (далее – бААС), иск удовлетворен частично.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа (далее - ФАС ДВО) судебные акты нижестоящих инстанций оставил без изменения, указав, что суды ошибочно применили к спорным правоотношениям положения статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), однако это не привело к принятию неправильных судебных актов по существу спора.

---

<sup>2</sup> Дело №А73-3925/2011 (также дело №А73-11737/2011).

В данном случае фактически сложившиеся между сторонами отношения подлежали регулированию положениями §6 главы 30 ГК РФ и общими положениями гражданского законодательства об обязательствах.

Арбитражный суд пришел к выводу, что отсутствие заключенного договора теплоснабжения между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией на поставку тепловой энергии в жилые дома не освобождает ответчика от обязанности возместить стоимость отпущенной населению тепловой энергии в силу положений статей 432, 539 - 548 ГК РФ, а также рекомендаций, изложенных в пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 05.05.1997 №14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» и в пункте 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.02.1998 №30 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с договором энергоснабжения».

### **3. Обязанность по оплате электрической энергии, израсходованной на общедомовые нужды владельцами нежилых помещений, расположенных в находящихся в управлении управляющей компании многоквартирных домах, лежит на последнем как исполнителе коммунальных услуг.**

Энергоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с общества задолженности по оплате электрической энергии, поставленной на общедомовые нужды находящихся в управлении ответчика многоквартирных жилых домов, в части, приходящейся на энергопотребление владельцев нежилых помещений.<sup>3</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исковые требования удовлетворены.

Судами был установлен факт поставки истцом в отсутствие заключенного с ответчиком договора электрической энергии для целей оказания коммунальных услуг владельцам помещений многоквартирных домов.

В данных многоквартирных домах расположены также нежилые помещения, с чьими владельцами истцом заключены договоры энергоснабжения, условиями которых не предусмотрена оплата за электроэнергию, приходящуюся на общедомовое потребление. Дома и нежилые помещения в них оборудованы соответствующими измерительными комплексами (общедомового и индивидуального потребления), показания которых положены в основу расчета исковых требований.

По мнению арбитражных судов отношения, сложившиеся в спорный период между истцом и ответчиком, подлежат регулированию нормами параграфа 6 главы 30 ГК РФ «Энергоснабжение».

---

<sup>3</sup> Дело №А73-2342/2012 (также дела №А73-8676/2011, №А73-12904/2010, №А73-11344/2010).

Ответчик как исполнитель коммунальных услуг в силу подпункта «в» пункта 49 Правил №307 и пункта 89 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 №530 (далее – Основные положения №530), обязан приобретать электрическую энергию у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) для целей использования на общедомовые нужды (освещение и иное обслуживание с использованием электрической энергии межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов и иного общего имущества в многоквартирном доме), а также для компенсации потерь электроэнергии во внутридомовых электрических сетях.

В соответствии с положениями статей 539, 544 ГК РФ оплата принятой энергии является обязанностью абонента, оплате подлежит фактически принятое абонентом количество энергии.

Исходя из изложенного, арбитражные суды пришли к выводу, что обязанность по оплате электрической энергии, израсходованной на общедомовые нужды владельцами нежилых помещений, расположенных в находящихся в управлении ответчика многоквартирных домах, также лежит на последнем как исполнителе коммунальных услуг.

**4. При отсутствии общедомовых приборов учета электрической энергии в многоквартирных домах, количество потребленной электрической энергии местами общего пользования определяется по нормативам потребления коммунальных услуг, установленных органом местного самоуправления за минусом объема электроэнергии, потребленного жильцами, рассчитанного по индивидуальным приборам учета (при их отсутствии – норматива потребления для конкретной квартиры), а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, занимающими нежилые помещения, оборудованные приборами учета.**

Энергоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском к управляющей компании о взыскании задолженности за электрическую энергию.<sup>4</sup>

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено, иск удовлетворен.

По мнению суда кассационной инстанции, БААС сделал верный вывод о правомерности примененной истцом методики расчета стоимости энергии, потребленной в спорный период на указанные нужды. Расчет истца составлен исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 05.10.2006 №153-пр, за минусом фактически оплаченных объемов энергии жителями домов по данным индивидуальных

---

<sup>4</sup> Дело №А73-12898/2010.

приборов учета. Данный способ расчета с учетом нормативов потребления применен ввиду отсутствия организованного в отношении спорного жилищного фонда общедомового учета при наличии индивидуальных приборов учета.

В силу пункта 8 Правил № 307 условия договора, заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить названным Правилам и иным нормативным правовым актам РФ, в частности, пункту 89 Основных положений №530, согласно которому количество приобретаемых исполнителем коммунальных услуг у гарантирующего поставщика электрической энергии определяется на границе балансовой принадлежности электрических сетей сетевой организации и внутридомовых электрических сетей.

В связи с этим, при отсутствии организованного учета электроэнергии на границе балансовой принадлежности, определенной по пункту 89 вышеназванных Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, расчет за приобретаемый энергоресурс должен производиться по нормативам потребления коммунальных услуг, установленным органами местного самоуправления.

Применение в таком случае порядка расчета по данным индивидуальных приборов учета (пункт 16 Правил №307) означало бы, по существу, перемещение границы эксплуатационной ответственности и возложение на энергоснабжающую организацию бремени оплаты потерь в сетях многоквартирных домов, находящихся в управлении ответчика. Кроме того, такой подход лишает смысла установку общедомовых приборов учета, по показаниям которых должны осуществляться расчеты между спорящими сторонами.

Изложенное соответствует правовой позиции, приведенной в постановлениях Президиума ВАС РФ от 22.09.2009 №5290/09 и от 23.11.2010 № 6530/10.

**5. Услуги по приему сточных вод после промывки систем отопления не подлежат отдельной оплате, поскольку расходы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в многоквартирном доме включены в нормативы потребления коммунальных услуг, предназначенных для определения размера их оплаты.**

Муниципальное унитарное предприятие обратилось в арбитражный суд с иском к управляющей компании о взыскании неосновательного обогащения.<sup>5</sup>

Иск обоснован тем, что при отсутствии надлежащих правовых оснований в систему городской канализации ответчиком был произведен сброс горячей воды, использованной при промывке систем отопления.

---

<sup>5</sup> Дело №А73-8069/2011.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением бААС, в удовлетворении исковых требований отказано.

В соответствии со статьей 544 ГК РФ 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.

Согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии - нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 15 Правил №307 размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

В случае если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Порядок установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг определен Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №306 (далее - Правила №306).

Согласно пункту 2 Правил №306 норматив потребления коммунальных услуг это месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета.

Устанавливаемые в соответствии с данными Правилами нормативы потребления коммунальных услуг применяются при отсутствии приборов учета и предназначены для определения размера платы за коммунальные услуги (пункт 3 Правил №306).

В соответствии с пунктом 26 Правил №306 коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества в многоквартирном доме, учитываются при установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей.

Арбитражные суды установили, что внутридомовая система отопления относится к составу общего имущества. Осуществление промывки систем

отопления является обязательным мероприятием (услугой), необходимым для содержания общего имущества в многоквартирном доме.

ФАС ДВО признал правомерным вывод судов нижестоящих инстанций о том, что услуги по приему сточных вод после промывки систем отопления не подлежат отдельной оплате, поскольку расходы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в многоквартирном доме включены в нормативы потребления коммунальных услуг, предназначенных для определения размера платы за коммунальные услуги.

**6. Восполнение сверхнормативных потерь воды в системе теплоснабжения абонента в перерасчете на гигакалории законодательно не предусмотрено и прямо противоречит нормам пункта 60 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке.**

Федеральное казенное учреждение обратилось в арбитражный суд с иском к обществу об урегулировании разногласий по государственному контракту на отпуск и потребление тепловой энергии в горячей воде, исключив из контракта условия пунктов 2.2-2.4, 6.2-6.5 и изложив пункт 6.1 контракта в редакции истца.<sup>6</sup>

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен частично: пункты 2.2, 2.3 контракта изложены в согласованной сторонами редакции, пункт 2.4 из контракта исключен, пункты 6.1 - 6.5 контракта приняты в редакции ответчика.

Постановлением 6ААС решение оставлено без изменения.

Судебные акты мотивированы тем, что ввиду недостижения согласия по условиям контракта данный спор подлежит урегулированию судом в порядке норм статей 445, 446 ГК РФ. При этом спорные условия определены судами к включению в контракт с учетом принципа свободы договора, регламентированного статьей 421 ГК РФ, и положений действующего законодательства в области энергоснабжения.

ФАС ДВО судебные акты нижестоящих инстанций изменил, исключив из государственного контракта пункты 6.1-6.5.

Судами установлено, что к включению в контракт энергоснабжающая организация предложила условия пунктов 6.1-6.5, касающиеся оплаты сверхнормативных потерь горячей сетевой воды. Данные условия, в частности, содержат положения о расчете абонентом самостоятельно стоимости таких потерь в перерасчете на 1 Гкал в соответствии с методикой, согласованной и принятой сторонами, с представлением расчета на рассмотрение и согласование энергоснабжающей организации; о формуле расчета; о праве энергоснабжающей организации самостоятельно произвести такой расчет при его непредставлении абонентом по окончании отопительного сезона; о порядке оплаты потерь в соответствии с данным

---

<sup>6</sup> Дело №А73-5364/2012.

расчетом; об ответственности при задержке оплаты потерь.

Истец предлагал изложить пункт 6.1 контракта на условиях следующего содержания: «При установлении с помощью приборов учета сверхнормативных потерь горячей воды в сети абонента последний оплачивает стоимость объемов химически очищенной воды, потребовавшейся для подпитки тепловой сети». Пункты 6.2-6.5 предлагал из контракта исключить.

Принимая названные пункты контракта в редакции энергоснабжающей организации, суды исходили из того, что обязанность абонента оплачивать стоимость сверхнормативных потерь горячей воды в системе теплоснабжения согласуется с нормами статей 539, 544 ГК РФ. При этом согласно пункту 37 Приказа Госстроя России от 21.04.2000 №92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и населенных пунктах Российской Федерации» (далее - Приказ №92) в расчетах за тепловую энергию подлежит оплате весь объем тепловой энергии, как потребленной, так и утраченной с невозвращенным теплоносителем. Методика расчета стоимости сверхнормативных потерь горячей воды, предложенная к включению в пункт 6.3 контракта, установлена экспертизой.

По мнению суда кассационной инстанции, выводы нижестоящих арбитражных судов в этой части противоречат законодательству.

Согласно пункту 60 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 №20-э/2 (далее - Методические указания) и разъяснениям по его применению, данным в Информационном письме Федеральной службы по тарифам от 31.08.2007 №СН-5083/12, расчет тарифов на тепловую энергию для потребителей основывается на полном возврате теплоносителей в тепловую сеть и (или) на источник тепла. Поэтому потребители, допускающие в процессе потребления тепловой энергии невозврат конденсата, потери воды в закрытых системах теплоснабжения и сверхнормативный слив воды на горячее водоснабжение, оплачивают дополнительное количество химочищенной воды в объеме этих потерь. В соответствии с названным пунктом Методических указаний расходы энергоснабжающей организации на приобретение химочищенной воды принимаются по ценам покупки воды и расходам на ее химическую очистку по указанным в договорах ценам.

Таким образом, законодательно определена обязанность абонента, допустившего сверхнормативные потери теплоносителя (воды), восполнить количество утраченного в полном объеме. При этом потери исчисляются в кубометрах (тоннах) по ценам покупки воды и расходам на ее химическую очистку, указанным в договорах на ее приобретение.

Восполнение сверхнормативных потерь воды в системе теплоснабжения абонента в перерасчете на гигакалории законодательно не

предусмотрено и прямо противоречит нормам приведенного выше пункта 60 Методических указаний.

Обязанность абонента оплатить полную стоимость тепловой энергии, как потребленной, так и утраченной с невозвращенным теплоносителем (пункт 37 Приказа №92), решается по иному: путем определения учетным либо расчетным способами всего объема тепловой энергии, поданной в сеть абонента (включая теплопотери), который и подлежит оплате. Данная обязанность абонента является самостоятельной и не касается вопроса возмещения энергоснабжающей организации стоимости сверхнормативных потерь теплоносителя (воды) в собственных сетях.

При таких обстоятельствах включение судами в контракт условий пунктов 6.1-6.5, регламентирующих обязанность учреждения оплатить сверхнормативные потери теплоносителя в перерасчете на гигакалории, признано судом кассационной инстанцией противоречащим действующему законодательству. Расчет за сверхнормативные потери воды в теплосетях в этом случае должен осуществляться сторонами с учетом приведенных выше положений пункта 60 Методических указаний, обязательных к применению.

#### **7. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме до момента передачи помещений их собственникам лежит на заказчике (застройщике) строительства.**

Товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью (заказчик-застройщик) задолженности по оплате коммунальных услуг и процентов за пользование чужими денежными средствами.<sup>7</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены частично.

В соответствии со статьей 210, 249 ГК РФ, пунктом 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обязанность граждан и организаций своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена также пунктом 1 статьи 153 ЖК РФ.

Таким образом, независимо от наличия соответствующих договорных отношений на собственнике помещения лежит обязанность по осуществлению расходов по содержанию общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

---

<sup>7</sup> Дело №А73-5887/2012.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ).

Так, согласно частям 1 и 2 статьи 8 указанного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 1 статьи 12 Федерального закон №214-ФЗ).

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда РФ от 18.07.2006 №373-О, моментом возникновения обязанности по оплате коммунальных услуг является дата приемки объекта в эксплуатацию.

Указанное свидетельствует о том, что участник долевого строительства становится фактическим владельцем построенного объекта недвижимости на основании подписанного передаточного акта.

В этой связи вывод суда об осуществлении отдельных правомочий собственника участником долевого строительства именно с даты подписания передаточного акта признан правомерным судами апелляционной и кассационной инстанций.

Учитывая положения Федерального закона №214-ФЗ, статьи 153 ЖК РФ, статей 209, 210 ГК РФ, арбитражные суды пришли к выводу, что расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию квартир, не переданных во владение от застройщика по актам приемки-передачи, не могут быть возложены на участника долевого строительства. Обязанность по несению указанных расходов до передачи квартир дольщикам лежит на застройщике.

**8. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у граждан только с момента заселения в установленном законом порядке.**

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о взыскании суммы выпадающих доходов от непоступления платежей по содержанию, ремонту и отоплению свободных муниципальных жилых помещений (общежитий), находящихся в управлении истца.<sup>8</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением 6ААС, исковые требования удовлетворены в полном объеме на основании статьи 1102 ГК РФ.

В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у: нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора; арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды; нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора; члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом; собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение; лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном законом порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

На основании изложенного, арбитражный суд пришел к выводу, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у граждан только с момента заселения в установленном законом порядке.

В силу положений части 1 статьи 155 ЖК РФ не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пунктом 1 статьи 290 ГК РФ и пунктом 1 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой

---

<sup>8</sup> Дело №А73-6923/2011.

собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с таким товариществом (пункт 6 статьи 155 ЖК РФ).

Суд кассационной инстанции, оставляя судебные акты нижестоящих инстанций без изменения, признал обоснованным вывод судов о наличии у ответчика обязанности по оплате услуг за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью.

**9. Признание несоответствующим закону и недействующим нормативного правового акта об установлении тарифов на коммунальные услуги, нормативов их потребления исключает возможность применения таких тарифов и нормативов при расчете задолженности за период, предшествующий признанию его судом незаконным.**

Теплоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о взыскании убытков, связанных с применением регулируемых тарифов (цен) на тепловую энергию, поставляемую для нужд населения.<sup>9</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением бААС, исковые требования удовлетворены частично.

ФАС ДВО, отменяя состоявшиеся по делу судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, указал, что судами, со ссылкой на часть 5 статьи 195 АПК РФ, необоснованно отклонены доводы ответчика относительно того, что расчет убытков, произведен истцом с применением норматива, утвержденного постановлением главы муниципального образования, признанного недействующим решением Арбитражного суда Хабаровского края от 25.03.2011 по делу №А73-14715/2010.

Учитывая правовую позицию Президиума ВАС РФ, изложенную в постановлении от 29.09.2010 №6171/10, часть 5 статьи 195 АПК РФ определяет дальнейшую судьбу незаконного нормативного акта и является логическим продолжением части четвертой той же статьи, согласно которой

---

<sup>9</sup> Дело №А73-10592/2010.

решение арбитражного суда по делу об оспаривании нормативного правового акта вступает в законную силу немедленно после его принятия. Однако она не разрешает вопроса о восстановлении и защите нарушенных незаконным нормативным актом субъективных гражданских прав, поскольку такой акт относится не к процессуальному, а к материальному праву.

Согласно абзацу второму статьи 13 ГК РФ в случае признания судом недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления нарушенное право подлежит восстановлению или защите иными способами, предусмотренными статьей 12 этого же Кодекса.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 253 ГК РФ суд общей юрисдикции, установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречит федеральному закону либо другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, признает нормативный правовой акт недействующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

При таких обстоятельствах применение нормативов потребления, признанных противоречащими статье 157 ЖК РФ и Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №306, в расчете убытков невозможно, независимо от момента признания нормативного правового акта недействующим.

**10. Объем безучетного потребления электрической энергии (мощности) определяется с даты предыдущей контрольной проверки прибора учета (в случае если такая проверка не была проведена в запланированные сроки, то определяется с даты, не позднее которой она должна была быть проведена в соответствии с настоящим документом) до даты выявления факта безучетного потребления электрической энергии (мощности) и составления акта о неучтенном потреблении электрической энергии.**

Энергоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с общества задолженности по безучетно потребленной электрической энергии.<sup>10</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иск удовлетворен частично.

В июле 2012 года представителями истца и ответчика проведена проверка соблюдения обществом условий заключенного договора энергоснабжения электрической энергией, по результатам которой составлен акт о неучтенном потреблении электроэнергии. В данном акте отражено, что выявлен факт срыва пломбы с дверцы шкафа вводного коммутационного аппарата и трансформаторов тока, в связи с чем имеется свободный доступ с целью искажения результатов измерения.

---

<sup>10</sup> Дело №А73-12624/2012.

На основании данного акта гарантирующим поставщиком произведен расчет безучетно потребленной покупателем электроэнергии, неоплата которой послужила основанием для обращения истца с настоящим иском в суд.

В силу пункта 2 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 №442 (далее - Основные положения №442), безучетным потреблением является потребление электрической энергии с нарушением установленного договором энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности), договором оказания услуг по передаче электрической энергии) и настоящим документом порядка учета электрической энергии со стороны потребителя (покупателя), выразившимся во вмешательстве в работу прибора учета (системы учета), обязанность по обеспечению целостности и сохранности которого (которой) возложена на потребителя (покупателя), в том числе в нарушении (повреждении) пломб и (или) знаков визуального контроля, нанесенных на прибор учета (систему учета), в несоблюдении установленных договором сроков извещения об утрате (неисправности) прибора учета (системы учета), а также в совершении потребителем (покупателем) иных действий (бездействий), которые привели к искажению данных об объеме потребления электрической энергии (мощности).

Пунктами 192-195 Основных положений №442 урегулированы порядок составления акта о неучтенном потреблении электроэнергии, его содержание, а также порядок расчета объема безучетного потребления.

Проверив расчет, произведенный истцом в соответствии с пунктом 195 Основных положений №442, пунктом 7.2 договора по установленной (присоединенной) мощности электроустановок, исходя из режима работы электрооборудования покупателя, суды установили, что режим работы электрооборудования принят гарантирующим поставщиком исходя из расчета 10 часов в день.

Вместе с тем, приняв во внимание представленный ответчиком приказ по распорядку работ от 01.11.2011 №105, согласно которому режим работы ответчика составляет 8 часов в день, суды сочли обоснованным начисление стоимости безучетно потребленной электроэнергии исходя из этого режима работы электрооборудования.

Отменяя судебные акты нижестоящих инстанций, ФАС ДВО указал, что, определяя период, за который подлежит взысканию безучетно потребленная электроэнергия, суды не учли положения абзаца 3 пункта 195 Основных положений №442, в силу которого объем безучетного потребления электрической энергии (мощности) определяется с даты предыдущей контрольной проверки прибора учета (в случае если такая проверка не была проведена в запланированные сроки, то определяется с даты, не позднее которой она должна была быть проведена в соответствии с настоящим документом) до даты выявления факта безучетного потребления

электрической энергии (мощности) и составления акта о неучтенном потреблении электрической энергии.

Как установлено судами в ходе рассмотрения спора, последняя проверка приборов учета по договору была проведена в апреле 2011 года.

Поскольку в установленные пунктом 172 Основных положений № 442 сроки (апрель 2012 года) проверочные мероприятия в отношении расчетных приборов учета сетевой организацией не были проведены, то начальной датой, с которой по смыслу пункта 195 названных положений начисляется объем безучетного потребления электрической энергии (мощности), по мнению суда кассационной инстанции, будет являться апрель 2012 года.

Кроме того, следует отметить, что представленный расчет истца не проверялся судами на предмет обоснованности примененного в нем тарифа, в частности судами не выяснялся вопрос о том, какой тариф использовался истцом при расчете долга и каким нормативным актом такой тариф установлен. При этом в материалах дела представлены расчеты, счет, счет-фактура, в которых фигурируют два разных тарифа, нормативного обоснования которых не имеется.

**11. Обязанность по заключению договора с управляющей организацией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных такой организацией расходов на содержание общего имущества ложится на собственника нежилых помещений дома и не может быть возложена им на другое лицо, в частности, арендатора помещений.**

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО<sup>1</sup> (собственник и арендодатель нежилого помещения) и ООО<sup>2</sup> (арендатор) солидарно долга по оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.<sup>11</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано.

Между ответчиками был заключен договор аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендатор обязан нести расходы, связанные с эксплуатацией объекта.

На основании положений статьи 322 ГК РФ суды обеих инстанций пришли к выводу о невозможности возложения на ответчиков субсидиарной ответственности по несению расходов за содержание общего имущества, поскольку ни законом, ни договором аренды такая ответственность не предусмотрена.

При повторном рассмотрении дела после отмены судебных актов обеих инстанций судом кассационной инстанции иск удовлетворен в отношении арендодателя нежилого помещения.

---

<sup>11</sup> Дело №А73-3236/2011 (также дело №А73-2722/2012) .

В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В силу статей 158, 161 ЖК РФ на собственника помещений в многоквартирном жилом доме возложена обязанность заключить договор на управление с соответствующей управляющей организацией, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

В силу императивного указания данных норм права обязанность по заключению договора с управляющей организацией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных такой организацией расходов на содержание общего имущества ложится на собственника помещений дома и не может быть возложена им на другое лицо, в частности, арендатора помещений.

В данной части выводы судов соответствуют правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 №16646/10, в соответствии с которой в силу закона расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме обязаны нести собственники помещений.

Таким образом, отказ в удовлетворении исковых требований к арендатору нежилых помещений судом кассационной инстанции признан правомерным и соответствующим требованиям статей 210, 244, 249 ГК РФ, статей 36, 37, 39 ЖК РФ.

**12. В силу статьи 216 ГК РФ право оперативного управления, как одно из вещных прав, включает в себя правомочия пользования и владения имуществом в объеме, аналогичном правомочиям собственника.**

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском к Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и процентов за пользование чужими денежными средствами.<sup>12</sup>

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Арбитражными судами установлено, что истец является управляющей организацией многоквартирного жилого дома на основании заключенного с собственниками помещений договора управления многоквартирным домом.

Собственником функционального (встроенного) помещения подвала, расположенного в вышеназванном многоквартирном доме, является Российская Федерация. Данное помещение закреплено на праве

---

<sup>12</sup> Дело №А73-7021/2011 (также дела №А73-12436/2011, №А73-7358/2011, №А73-7023/2011).

оперативного управления за государственным учреждением «Хабаровская квартирно-эксплуатационная часть».

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу статьи 216 ГК РФ право оперативного управления, как одно из вещных прав, включает в себя правомочия пользования и владения имуществом в объеме, аналогичном правомочиям собственника.

Факт передачи спорного нежилого помещения в оперативное управление государственного учреждения и дальнейшее его использование учреждением Минобороны России сторонами не оспаривалось.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, суды обеих инстанций, руководствуясь положениями статей 36, 39, 153, 158 ЖК РФ, статьями 210, 249, 1102 ГК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 №1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», Указом Президента Российской Федерации от 16.08.2004 №1082 «Вопросы Министерства обороны Российской Федерации», пришли к выводу о том, что Минобороны РФ, являющееся федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, находящимся у Вооруженных Сил Российской Федерации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязано нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доле.

Данная позиция была поддержана судом кассационной инстанции.

Отдел анализа и обобщения судебной практики,  
законодательства и статистики