



Главный юрисконсульт Департамента по правовому обеспечению ОАО «РКС»

Жанэ Азамат Давлетович

ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ И ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В настоящее время деятельность энергоснабжающих организаций (далее – ЭСО) сопряжена с проблемой заключения с управляющими организациями (далее – УО) договоров энергоснабжения, а также взыскания с УО задолженности за отпущенную энергию. Указанная проблема особенно актуальна, когда соответствующая организация определена в качестве УО до введения в действие раздела VIII Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), регламентирующего вопросы управления многоквартирными домами, то есть до 01.03.2005 г.

В этом случае наибольшее затруднение связано с определением:

- 1) правового статуса организации, определенной в качестве управляющей;
- 2) потребителей энергии, отпускаемой ЭСО, то есть контрагентов ЭСО;

Данные обстоятельства являются следствием несовершенства норм ранее действовавшего законодательства РФ, регулирующего указанные правоотношения, и, как правило, отсутствия заключенного между ЭСО и УО договора энергоснабжения, что зачастую приводит к ошибкам, допускаемым судами при вынесении решений по спорам между ЭСО и УО.

В связи с этим представляется необходимым остановиться на более детальном рассмотрении сформулированных выше проблем.

1. Является ли организация, определенная в качестве УО до введения в действие раздела VIII ЖК РФ (Управление многоквартирным домом), УО по смыслу ЖК РФ?

Следует отметить, что до введения в действие ЖК РФ, определившего процедуру отбора УО (на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, либо на основании проводимого органами местного самоуправления открытого конкурса), наделение УО соответствующими правами производилось, как правило, по решению органа местного самоуправления с последующим заключением с УО договора на управление жилым фондом.

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом (в том числе управление УО) 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.

С учетом данной нормы при определении возможности отнесения организации к категории УО необходимо исходить из объема полномочий, предоставленного ей на основании соответствующего договора. В том случае, если цели деятельности организации, определенные в договоре на управление, соответствуют установленным ЖК РФ функциям УО, то это может свидетельствовать о наличии у организации предусмотренных ЖК РФ признаков УО.

В указанном контексте необоснованным следует признать довод о том, что организация не является УО, поскольку при ее определении в качестве таковой не соблюден предусмотренный ЖК РФ порядок.

Необоснованность этого довода подтверждается также и тем, что договор на управление заключен с организацией до введения в действие ЖК РФ, ввиду чего возможность соблюдения предусмотренной ЖК РФ процедуры определения УО отсутствовала.

Кроме того, существенно, что в соответствии со ст. 9 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» действие раздела VIII ЖК РФ (Управление многоквартирными домами) распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров



управления многоквартирными домами. Данная норма распространяется на все без исключения договоры управления многоквартирными домами вне зависимости от порядка определения УО.

2. Является ли УО по отношению к ЭСО потребителем энергии?

В соответствии со ст. 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

В силу ст. 548 ГК РФ правила ГК РФ о договоре энергоснабжении применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, водой и другими товарами, правила ГК РФ о договоре энергоснабжения применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

Таким образом, лицо отвечает признакам потребителя ЭСО, если принимает (потребляет) и оплачивает ЭСО принятую энергию. Причем фактическое потребление энергии (электроэнергии, тепловой энергии, газа, воды) определяется, по смыслу ГК РФ, принадлежностью энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям ЭСО.

Это означает, что в случае принадлежности УО энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям ЭСО, УО является по отношению к ЭСО потребителем энергии.

При этом важно отметить, что ГК РФ не определяет форму принадлежности абоненту соответствующего энергопринимающего устройства, посредством которого он потребляет энергию. В связи с этим необходимо учитывать, что принадлежность УО энергопринимающего устройства возможна и при возложении на УО функций управления жилищным фондом в соответствии с договором на управление, что, в свою очередь, будет свидетельствовать также и о фактической передаче УО в управление и на обслуживание сетей энергоснабжения и энергопринимающих устройств соответствующих жилых домов.

Кроме того, учитывая, что у ЭСО, как правило, отсутствует техническая возможность осуществлять энергоснабжение жильцов домов минуя сети, принадлежащие УО, а у владельцев квартир в жилых домах отсутствуют индивидуальные энергопринимающие устройства, непосредственно присоединенные к сетям ЭСО, то снабжение жильцов энергией возможно лишь по внутридомовым сетям через энергопринимающие устройства, находящиеся в управлении (на обслуживании) УО.

Из изложенного следует, что у ЭСО отсутствует возможность установления с жильцами домов прямых договорных отношений без участия УО, в связи с чем потребителем отпускаемой ЭСО энергии является УО. В свою очередь, УО является по отношению к жильцам домов исполнителем коммунальных услуг¹.

Из указанной позиции исходят и государственные органы.

¹ Заключение ЭСО договора о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с собственниками помещений в многоквартирном доме возможно лишь в случае непосредственного управления таким домом собственниками (п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307).



Так, в письме Министерства регионального развития РФ от 20.03.2007 г. № 4989-СК/07 отмечается, что согласно пунктам 3 и 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 (далее – Правила), в случаях, когда управление многоквартирным домом осуществляется УО, ресурсоснабжающая организация не может быть исполнителем коммунальных услуг.

В соответствии с п. 3 и пп. «а», «г» п. 49 Правил обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов, и ответственность за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Приведенные доводы подтверждаются также и судебной практикой.

Так, государственное учреждение «Центр занятости населения города Петрозаводска» (далее - Центр) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к открытому акционерному обществу «Петрозаводские коммунальные системы» (далее - Предприятие) и обществу с ограниченной ответственностью «Жилфонд-Служба» (далее - Общество) об обязанности ответчиков заключить договор энергоснабжения тепловой энергией.

Определениями от 11.04.2006 г. и от 02.05.2006 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация города Петрозаводска (далее - Администрация) и муниципальное унитарное предприятие "Петрозаводский городской информационный центр".

Решением от 16.06.2006 г. производство по делу в отношении Общества прекращено в связи с принятием судом отказа истца от иска в отношении данного ответчика.

В иске к Предприятию отказано.

В апелляционной инстанции решение суда не пересматривалось.

В кассационной жалобе Общество просит отменить решение суда и принять новое решение, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

Как следует из материалов дела, по договору аренды от 25.07.2001 г. № 238 муниципального имущества г. Петрозаводска Администрация (арендодатель) передала Центру (арендатор) в аренду нежилое помещение.

Между муниципальным учреждением «Служба заказчика» (далее - Учреждение) и Центром (абонент) 01.10.2004 г. заключен договор № 01/074 на организацию предоставления коммунальных услуг и технического обслуживания нежилого помещения, по условиям которого под организацией предоставления услуг абоненту подразумевается, в частности, организация предоставления коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение и иные услуги), организация обеспечения работы системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, организация выполнения подготовки систем отопления к новому отопительному сезону и т.д.

Как усматривается из материалов дела, Общество признано победителем конкурса на право заключения договора на управление (обслуживание) жилыми зданиями, ранее находившимися в управлении Учреждения.

Между Администрацией и Обществом (управляющая организация) 28.02.2005 г. заключен договор на управление переданными последнему жилыми зданиями, предусматривающий ряд обязательств Общества перед потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг, а также иными лицами, включая обязательства по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

В деле имеется соглашение от 01.04.2005 г. о замене стороны по договору от 01.10.2004 г. № 01/074, заключенное между Учреждением, Центром и Обществом, по условиям которого в связи с итогами конкурса на право заключения договора на управление (обслуживание) жилыми зданиями и изменением схемы управления жилищным фондом в г. Петрозаводске стороны пришли к соглашению о замене с 01.04.2005 г. стороны по договору (Учреждения) на управляющую организацию - Общество.

В соответствии с постановлением главы самоуправления г. Петрозаводска от 29.07.2005 г. № 1865 Предприятию переданы функции обеспечения потребителей тепловой энергией,



электрической энергией, горячим и холодным водоснабжением и водоотведением, а также функции сбора платы за оказанные услуги.

В связи с принятием указанного постановления Общество направило Центру уведомление о расторжении договора от 01.10.2004 г. № 01/074 и предложило заключить договор на участие в расходах по содержанию и ремонту общедомового имущества. Такой договор № 01/074 заключен между Обществом и Центром 01.10.2005 г.

Обращения Центра к Обществу и Предприятию о заключении договора теплоснабжения нежилого помещения остались без удовлетворения.

При этом Общество отказалось заключить с истцом договор в связи с отсутствием договора теплоснабжения с Предприятием, а Предприятие – в связи с отсутствием у Центра энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям Предприятия, являющегося энергоснабжающей организацией.

Отказывая в иске к Предприятию, суд исходил, в частности, из отсутствия у Предприятия технической возможности осуществлять теплоснабжение Центра минуя сети, находящиеся на обслуживании управляющей компании - Общества, и соответственно установления с Центром прямых договорных отношений без участия Общества.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения представителей Общества, Предприятия и обсудив доводы жалобы, кассационная инстанция не находит оснований для отмены принятого по делу решения ввиду следующего.

Исходя из положений, предусмотренных статьями 450-452 ГК РФ, и условий договоров от 01.10.2004 г. № 01/074 и от 01.10.2005 г. № 01/074, правовых оснований считать расторгнутым договор от 01.10.2004 г. № 01/074 лишь в связи с направлением Обществом Центру соответствующего уведомления не имеется.

В силу статьи 539 ГК РФ фактическое потребление применительно к энергоснабжению определяется принадлежностью сетей, через которые подается энергия.

Возложение на Общество функций управления жилищным и нежилым фондом, передача указанного фонда в соответствии с договором от 28.02.2005 г. и совершение Обществом действий во исполнение данного договора свидетельствуют также и о фактической передаче ему в управление и на обслуживание сетей энергоснабжения жилых домов.

Доказательств наличия у Центра отвечающего техническим требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, каковой является Предприятие, равно как и другого необходимого оборудования, в материалах настоящего дела не имеется, на что правильно указал суд первой инстанции.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции правомерно указал на отсутствие правовых оснований для удовлетворения требования Центра об обязанности Предприятия заключить непосредственно с ним договор теплоснабжения (статья 539 ГК РФ).

Кассационная инстанция считает, что, исходя из сложившихся взаимоотношений сторон, Центр является субабонентом Предприятия.

С учетом изложенного решение Арбитражного суда Республики Карелия от 16.06.2006 г. оставлено без изменения, а кассационная жалоба – без удовлетворения².

² Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.12.2006 г. по делу № А26-1345/2006-15.