



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

от 26 декабря 2016 г. N 308-ЭС16-7314 по делу N A53-8395/2015

Резолютивная часть определения объявлена 22 декабря 2016 г.

Определение изготовлено в полном объеме 26 декабря 2016 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего - судьи Самуйлова С.В., судей Букиной И.А. и Капкаева Д.В.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Наш дом" (г. Ростов-на-Дону; далее - общество)

на решение Арбитражного суда Ростовской области от 13.07.2015 (судья Новик В.Л.), постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2015 (судьи Ломидзе О.Г., Авдонина О.Г., Малыгина М.Н.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.03.2016 (судьи Чесняк Н.В., Леонова О.В. и Савенко Л.И.) по делу N A53-8395/2015

по иску муниципального унитарного предприятия "Теплокоммунэнерго" (г. Ростов-на-Дону; далее - предприятие) к обществу о взыскании задолженности за тепловую энергию и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В заседании принял участие представитель общества Колесова С.С.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 28.11.2016 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителя общества, судебная коллегия

установила:

из судебных актов и материалов дела следует, что предприятие являлось ресурсоснабжающей организацией, осуществлявшей теплоснабжение в городе Ростове-на-Дону, а общество - управляющей компанией (исполнителем коммунальных услуг) в отношении многоквартирного дома N 10 по улице Борко города Ростова-на-Дону.

Для теплоснабжения этого дома застройщик спроектировал и построил участок тепловой сети от внешней стены дома до тепловой камеры, находившейся на сетях предприятия (далее - теплопровод). После создания теплопровода предприятие и застройщик в 2006 году подписали акт об установлении границ балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности, установив разграничение сетей по фланцевому соединению тепловой камеры.

В акте осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей от 09.02.2009 N 2158 многоквартирного дома N 10 по улице Борко, выданном Межрегиональным территориальным управлением Ростехнадзора по ЮФУ, указана точка присоединения тепловой сети многоквартирного дома к сетям предприятия - тепловая камера. В акте отмечено, что в сентябре 2008 года тепловой ввод передан от застройщика собственнику.

В 2009 году перед сдачей дома в эксплуатацию предприятие и общество подписали акт об установлении границ балансовой принадлежности, аналогичный по содержанию акту 2006 года.



Актом разграничения границ балансовой принадлежности от 08.05.2013 общество и предприятие предусмотрели, что граница ответственности между сетями устанавливается по фланцевому соединению со стороны потребителя в тепловой камере. Сторонами утверждена схема сопряжения тепловых сетей.

Узел учета тепловой энергии размещен внутри дома.

В феврале 2015 года во исполнение договора теплоснабжения от 21.11.2011 N 251/10, заключенного между обществом и предприятием, последнее поставило по теплопроводу тепловую энергию и теплоноситель в дом N 10 по улице Борко.

Поводом для обращения предприятия с иском по настоящему делу послужило нарушение обществом обязательства по оплате потребленной тепловой энергии. **Объем поставки предприятие рассчитало с учетом потерь тепловой энергии в теплопроводе, величины которых согласованы сторонами в договоре теплоснабжения.**

По данным предприятия задолженность общества составила 785 016,17 руб. Предприятие потребовало также взыскать с общества проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 18 349,75 руб.

Разногласия сторон помимо прочего касались обязанности общества оплатить тепловую энергию, потерянную в теплопроводе.

Суд первой инстанции решением от 13.07.2015 удовлетворил иск в полном объеме.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2015 решение отменено в части требований о взыскании 539,70 руб. долга, производство по делу в этой части прекращено в связи с отказом истца от этих требований. Апелляционный суд удовлетворил в полном объеме иск в уточненном размере, взыскав с ответчика 785 016,17 руб. задолженности за потребленную тепловую энергию, 17 810,05 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд округа постановлением от 21.03.2016 оставил принятые судебные акты в силе.

Суды признали доказанным факт и объем поставки коммунального ресурса, в то время как общество не подтвердило факт оплаты тепловой энергии в объеме, указанном предприятием. Суды сочли обязанным общество оплатить потери в теплопроводе, поскольку он создавался для нужд многоквартирного дома, передан в эксплуатацию ответчику, бесхозным не является. К тому же акт разграничения балансовой принадлежности сетей подписан сторонами, узел учета расположен до границ балансовой принадлежности сетей, величины тепловых потерь согласованы.

Суды руководствовались [статьями 8, пунктом 1 статьи 218, 395, 432, пунктом 3 статьи 438, пунктом 1 статьи 539, пунктом 1 статьи 541, пунктами 1, 2 статьи 544](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), [статьей 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), [пунктом 8](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), [частями 5, 8 статьи 15](#) Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", [пунктом 21](#) Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 N 808. Кроме того, суды сослались на правовые позиции, изложенные в пункте 6 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 N 13/14 "О практике применения положений ГК РФ о процентах за пользование чужими денежными средствами", в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от



05.05.1997 N 14, а также в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2015 N 305-ЭС15-513 по делу N А40-141381/2013.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просило принятые по делу судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение судами норм права ([пункта 1 статьи 157](#) ЖК РФ, [пунктов 1, 2, 8](#) Правил N 491).

Доводы заявителя сводились к тому, что по общему правилу внешние инженерные сети не являются общим имуществом собственников многоквартирного дома и не должны ими содержаться. Следовательно, исполнитель коммунальных услуг (в данном случае общество как управляющая компания) в силу своего статуса без воли собственников не должна нести бремя содержания теплопровода (более 100 метров) и оплачивать потерянную в нем тепловую энергию. Собственники не принимали решение о включении теплопровода в состав общего имущества многоквартирного дома.

По мнению общества, факт установления границ балансовой принадлежности тепловых сетей не свидетельствует о том, что сторонами соблюдены требования законодательства, и не подтверждает законность оснований для отнесения спорного участка тепловой сети к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Заявитель, помимо прочего, сослался на правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, отраженную в определениях от 22.07.2015 N 305-ЭС15-513 по делу N А40-141381/2013, от 21.12.2015 [N 305-ЭС15-11564](#) по делу N А41-22117/2014.

Предприятие в отзыве просило судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения. Кроме того, предприятие просило произвести замену наименования истца в связи со сменой организационно-правовой формы.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе. Представитель предприятия в суд не явился.

Законность обжалованных судебных актов проверена судебной коллегией в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе, и в той части, в которой они обжалуются ([пункт 2 статьи 291.14](#) АПК РФ).

Законодательство о теплоснабжении обязывает потребителя оплачивать фактически принятое количество тепловой энергии, объем которой определяется в точке поставки, расположенной на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения (технологического присоединения) к бесхозяйной тепловой сети. Указанная граница находится на линии раздела сетей по признаку собственности или владения на ином законном основании ([статьи 539, 544](#) ГК РФ, [пункт 5 статьи 15, пункт 2 статьи 19](#) Закона о теплоснабжении, [пункт 2](#) Правил N 808).

Спор, рассматриваемый в данном деле, касается поставки коммунальных ресурсов в многоквартирный дом, следовательно, в силу [подпункта 10 части 1 статьи 4](#) ЖК РФ должен рассматриваться с учетом правовых норм, регулирующих жилищное законодательство.

Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за коммунальные услуги (в том числе за отопление и горячее водоснабжение) исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры ([часть 1 статьи 157](#) ЖК РФ, [раздел VI](#) Правил предоставления коммунальных



услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, далее - Правила N 354).

Из [частей 1, 2, 2.3, 9 статьи 161](#), [частей 1 - 3 статьи 162](#) ЖК РФ следует, что для оказания коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме собственники могут нанять управляющую организацию, указав в договоре управления состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

По общему правилу, вытекающему из [части 1 статьи 36](#) ЖК РФ, [пунктов 1, 2, 5, 6, 8](#) Правил N 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения и отопления, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен этот дом. Внешней границей сетей тепло-, водоснабжения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Управляющая организация как исполнитель коммунальных услуг получает плату за коммунальные услуги и рассчитывается за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями ([пункты 40, 63, 64](#) Правил N 354, [части 6.2, 7.1 статьи 155](#) ЖК РФ).

Таким образом, обязанность по оплате потерь в тепловых сетях предопределяется принадлежностью этих сетей. По смыслу приведенных правовых норм правомочия управляющей компании (исполнителя услуг по договору управления) в отношении тепловых сетей как составной части общего имущества многоквартирного дома производны от прав собственников помещений в этом доме (заказчиков по тому же договору). Ни управляющая компания, ни ресурсоснабжающая организация не вправе по собственному усмотрению устанавливать состав общедомового имущества.

Точка поставки тепловой энергии в многоквартирный дом по общему правилу должна находиться на внешней стене многоквартирного дома в месте соединения внутридомовой системы отопления с внешними тепловыми сетями. Иное возможно при подтверждении прав собственников помещений в многоквартирном доме на тепловые сети, находящиеся за пределами внешней стены этого дома. Вынесение точки поставки за пределы внешней стены без волеизъявления собственников означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит, а также обязанности оплатить потери тепловой энергии в этих сетях.

Из обжалованных судебных актов следует, что вывод об обязанности общества оплатить потери в теплопроводе, являющемся частью внешней тепловой сети, основан на содержании актов разграничения балансовой принадлежности. Балансовая принадлежность сетей устанавливается по признаку собственности или владения на ином законном основании. В то же время обстоятельства, связанные с основаниями владения собственниками помещений в многоквартирном доме внешними тепловыми сетями и передачей ими теплопровода в управление обществу, судами не выяснялись.

При исследовании актов разграничения балансовой принадлежности (с учетом заявленных обществом возражений) судам следовало установить, имеются ли предусмотренные законодательством Российской Федерации основания для установления границы балансовой принадлежности по сетям теплоснабжения за пределами внешней границы стены многоквартирного дома, в том числе имелось ли



предусмотренное [подпунктом "а" пункта 1](#) Правил N 491 волеизъявление управомоченных собственников помещений в многоквартирном доме на определение состава общего имущества многоквартирного дома, и может ли спорный участок тепловых сетей быть отнесен к иным объектам, предназначенным для обслуживания одного многоквартирного дома в соответствии с [подпунктом "ж" пункта 2](#) Правил N 491.

Вопреки выводам судов передача застройщиком теплопровода управляющей компании не дает оснований полагать, что его собственником стали жильцы многоквартирного дома. Факт передачи спорного теплопровода застройщиком собственникам помещений в многоквартирном доме суды не установили.

Без установления обстоятельств, связанных с нахождением теплопровода в составе общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме, законных оснований для возложения на ответчика бремени оплаты стоимости тепловых потерь в спорном участке тепловых сетей не имеется.

Поскольку судами было допущено существенное нарушение норм материального права, регулирующих порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Заявление предприятия о замене наименования истца в связи со сменой организационно-правовой формы с муниципального унитарного предприятия на акционерное общество подтверждено выпиской из единого государственного реестра юридических лиц и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь [статьями 291.11 - 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

заменить муниципальное унитарное предприятие "Теплокоммунэнерго" на акционерное общество "Теплокоммунэнерго".

Решение Арбитражного суда Ростовской области от 13.07.2015, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.03.2016 по делу N А53-8395/2015 отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья
С.В.САМУЙЛОВ

Судьи
И.А.БУКИНА

Д.В.КАПКАЕВ