

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС21-11960

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.11.2021

Резолютивная часть определения объявлена 15.11.2021  
Полный текст определения изготовлен 17.11.2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,  
судей Кирейковой Г.Г., Самуйлова С.В., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Адмиралтейский» (третье лицо), общества с ограниченной ответственностью «Сибирское Топливо СПб», общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западная сетевая компания», общества с ограниченной ответственностью «Розенштейна 21», общества с ограниченной ответственностью «Администратор» и общества с ограниченной ответственностью «Техноцентр» (лица, не привлеченные к участию в деле) на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2020 по делу № А56-129838/2019, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.04.2021.

В заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Адмиралтейский» – Ханухова Г.С. (по доверенности от 10.11.2021 № 13);

общества с ограниченной ответственностью «Администратор», общества с ограниченной ответственностью «Розенштейна 21», общества с ограниченной ответственностью «Сибирское Топливо СПб», общества с ограниченной

ответственностью «Техноцентр» – Мельник В.К. (по доверенности от 14.12.2020 № 43);

общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западная сетевая компания» – Соколов М.В. (по доверенности от 10.11.2021 № 18);

общества с ограниченной ответственностью «Комплекс» – Жвания С.Г. (по доверенности от 09.03.20121), Зварич В.М. (по доверенности от 11.01.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Шиловцова О.Ю., а также объяснения представителей истца, третьего лица и лиц, не привлеченных к участию в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### установила:

общество с ограниченной ответственностью «Комплекс» (далее – общество «Комплекс») обратилось в арбитражный суд с иском к администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (далее – администрация) о взыскании 678 440 руб. 67 коп. задолженности по оплате тепловой энергии за период с 01.01.2019 по 31.05.2019 (с учетом уточнения иска).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет финансов Санкт-Петербурга, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга», Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга», общество с ограниченной ответственностью «Адмиралтейский» (далее – общество «Адмиралтейский»).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2020 иск удовлетворен, с администрации в пользу общества «Комплекс» взыскано 678 440 руб. 67 коп.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2020 решение от 03.07.2020 отменено, с администрации в пользу общества «Комплекс» взыскано 353 852 руб. 62 коп., в остальной части иска отказано.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.04.2021 постановление от 28.10.2020 отменено, решение от 03.07.2020 оставлено в силе.

Общество «Адмиралтейский», общество с ограниченной ответственностью «Сибирское Топливо СПб» (далее – общество «СибТопСПб»), общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная сетевая компания» (далее – общество «СЗСК»), общество с ограниченной ответственностью «Розенштейна 21» (далее – общество «Розенштейна 21»), общество с ограниченной ответственностью «Администратор» (далее – общество «Администратор») и общество с ограниченной ответственностью «Техноцентр» (далее – общество «Техноцентр») 02.06.2021 обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами, в которых

просят решение от 03.07.2020, постановление от 28.10.2020 и постановление от 01.04.2021 отменить, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела, и направить дело на новое рассмотрение.

В кассационных жалобах общество «Администратор», общество «Адмиралтейский», общество «Розенштейна 21», общество «СибТопСПб», общество «СЗСК» и общество «Техноцентр», ссылаясь на статьи 210, 544 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), настаивают на том, что общество «Комплекс», оплатившее ресурсоснабжающей организации тепловую энергию, поданную в нежилое здание через индивидуальный тепловой пункт (далее – ИТП) № 1, вправе требовать от собственников помещений нежилого здания компенсации понесенных затрат пропорционально принадлежащим им долям в отопливаемых через этот ИТП нежилых помещениях. Заявители полагают, что примененная судами методика расчета приведет к повторной оплате иными собственниками помещений нежилого здания тепловой энергии, потребленной в помещениях, отопливаемых через ИТП № 2.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 29.07.2021 (судья Шилов О.Ю.) кассационные жалобы общества «Администратор», общества «Адмиралтейский», общества «Розенштейна 21», общества «СибТопСПб», общества «СЗСК» и общества «Техноцентр» с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Представители общества «Администратор», общества «Адмиралтейский», общества «Розенштейна 21», общества «СибТопСПб», общества «СЗСК» и общества «Техноцентр» в судебном заседании подтвердили доводы кассационных жалоб и просили обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Общество «Комплекс» в возражениях на кассационные жалобы и его представители в судебном заседании возражали против доводов кассационных жалоб, обжалуемые судебные акты просили оставить без изменения как законные и обоснованные.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга» в письменных пояснениях по делу настаивает на отсутствии у него полномочий по содержанию нежилых помещений, относящихся к государственной собственности Санкт-Петербурга.

Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, Комитет финансов Санкт-Петербурга, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга», Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга», надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационных жалоб.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах и в выступлениях представителей общества «Администратор», общества «Адмиралтейский», общества «Розенштейна 21», общества «СибТопСПб», общества «СЗСК», общества «Техноцентр» и общества «Комплекс», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение от 03.07.2020, постановление от 28.10.2020 и постановление от 01.04.2021 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, город Санкт-Петербург, общество «Администратор», общество «Адмиралтейский», общество «Комплекс», общество «Розенштейна 21», общество «СибТопСПб», общество «СЗСК» и общество «Техноцентр» являются собственниками нежилых помещений, расположенных на 1-8 этажах административного нежилого здания (г. Санкт-Петербург, улица Розенштейна, д. 21, лит. А, далее – нежилое здание).

Система отопления нежилого здания с 2003 года состоит из двух самостоятельных контуров: к первому контуру подключены помещения 1-3 этажей, а ко второму контуру – помещения 4-7, 8 этажей нежилого здания; снабжение тепловой энергией обоих контуров изначально осуществлялось через ИТП № 1, расположенный в помещении, принадлежащем обществу «Комплекс». В 2007 году правопродшественником общества «Адмиралтейский» в нежилом здании был обустроен ИТП № 2, к которому был подключен контур отопления 4 – 7,8 этажей, контур отопления 1 – 3 этажей остался подключенным к ИТП № 1.

В 2010-2016 годах отопление 1-3 этажей нежилого здания осуществлялось через ИТП № 1 на основании договора № 11872.039.1 на теплоснабжение в горячей воде от 01.08.2010, заключенного обществом «Комплекс» с государственным унитарным предприятием «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (далее – предприятие), а отопление 4-7, 8 этажей нежилого здания – через ИТП № 2 на основании договора № 11875.039.1 от 01.08.2010, заключенного правопродшественником общества «Адмиралтейский» с предприятием. Оба находящиеся в нежилом здании ИТП оборудованы узлами учета тепловой энергии.

По условиям договора теплоснабжения в горячей воде от 01.08.2010 № 11872.039.1 (далее – договор теплоснабжения) предприятие (энергоснабжающая организация) обязалось обеспечивать подачу обществу «Комплекс» (абонент) через присоединенную сеть тепловую энергию в горячей воде для теплоснабжения помещений 1- 3 этажей нежилого здания, а общество «Комплекс» – оплачивать потребленную тепловую энергию исходя из показаний узла учета.

В результате модернизации системы отопления нежилого здания, проведенной в 2016 году, нежилые помещения 3 этажа были переключены на отопление через ИТП № 2. Наличие в нежилом здании двух контуров системы

отопления и подключение нежилых помещений 3 этажа к ИТП № 2 установлено вступившими в законную силу судебными актами по делу № А56-78211/2019 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в котором участвовали администрация, общество «Комплекс», общество «Адмиралтейский», общество «СЗСК», общество «Розенштейна 21» и предприятие.

При этом соответствующие изменения в договор теплоснабжения внесены не были.

Оплатив предприятию тепловую энергию, поставленную в нежилое здание через ИТП № 1 в январе-мае 2019 года, общество «Комплекс» обратилось к администрации, осуществляющей полномочия собственника государственного имущества Санкт-Петербурга, с требованием возместить понесенные расходы пропорционально доле принадлежащих Санкт-Петербургу помещений на 1-8 этажах нежилого здания (35,47%). Неоплата администрацией понесенных обществом «Комплекс» расходов на оплату тепловой энергии послужила основанием для обращения последнего в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался статьями 249, 539, 544 ГК РФ и, исследовав и оценив представленные по делу доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что поскольку нежилое здание является единым объектом капитального строительства, теплоснабжение которого осуществляется с использованием внутридомовой системы отопления, ответчик обязан компенсировать расходы истца пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в нежилом здании.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из обязанности ответчика возместить понесенные истцом расходы в связи с отоплением нежилого здания через ИТП № 1, ввиду чего удовлетворил иск исходя из доли принадлежащих Санкт-Петербургу нежилых помещений на 1-3 этажах (18,5%).

Оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд округа руководствовался Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 № 808 (далее – Правила теплоснабжения), и, указав, что из-за перетока тепловой энергии через вентиляционную систему и перекрытия, вследствие теплоотдачи от разводящих трубопроводов и стояков внутренней системы отопления, надлежащая температура воздуха в помещении, подключенном к ИТП № 1, может обеспечиваться за счет смежного помещения, отапливаемого через ИТП № 2, пришел к выводу о том, что каждый собственник помещения обязан соразмерно своей доле участвовать в расходах на оплату всего объема тепловой энергии, поступившего в нежилое здание через ИТП № 1 и ИТП № 2.

Между тем, судами не учтено следующее.

Настоящий спор возник между собственниками помещений в нежилом здании по поводу несения расходов по оплате тепловой энергии, поставленной в это здание в целях отопления. Факт снабжения в спорном периоде нежилого здания тепловой энергией через два тепловых ввода (место подключения теплопотребляющих установок к системе теплоснабжения), объем которой учитывался узлами учета, и оплаты обществом «Комплекс» тепловой энергии, поступившей в нежилое здание через ИТП № 1, участвующими в деле лицами не оспаривается. На наличие иных, кроме ИТП № 1 и ИТП № 2, источников теплоснабжения нежилого здания, равно как и на недостоверность показаний обеспечивающих учет тепловой энергии средств измерений и устройств, оборудованных на указанных ИТП, никто из участников спора не ссылается.

Таким образом, при разрешении настоящего спора необходимо, во-первых, определить количество поставленной в нежилое здание тепловой энергии, а, во-вторых, установить, какая часть стоимости этой энергии, оплаченной в адрес теплоснабжающей организации, приходится на каждого из собственников нежилых помещений, расположенных в нежилом здании.

При разрешении первого из указанных вопросов Судебная коллегия полагает необходимым руководствоваться следующим. В соответствии с национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 54860-2011 "Теплоснабжение зданий. Общие положения методики расчета энергопотребности и эффективности систем теплоснабжения", утвержденным приказом Росстандарта от 15.12.2011 № 1565-ст, под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 3.1.8). При этом система теплоснабжения здания представляет собой индивидуальную установку теплоснабжения или оборудование теплового ввода здания, включая системы отопления помещений и горячего водоснабжения (пункт 3.1.38).

Следовательно, установив, что нежилое здание является единым капитальным строением, в котором отсутствует разделение на самостоятельные объекты недвижимости, суд первой инстанции, вывод которого поддержал суд округа, пришел к правильному выводу о том, что поступившая в нежилое здание через ИТП № 1 и ИТП № 2 тепловая энергия используется на отопление всего нежилого здания в целом, включая помещения, принадлежащие отдельным собственникам, а также помещения, относящиеся к общей собственности в здании (лестничные площадки, холлы, коридоры и т.п.), независимо от того, к какому из двух имеющих в здании контуров отопления подключены отопительные приборы каждого конкретного помещения.

Указанный вывод суда первой инстанции, вопреки мнению третьего лица и лиц, не привлеченных к участию в деле, не может быть опровергнут исключительно ссылкой на наличие в здании двух контуров отопления, а также на законы физики и термодинамики и гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и безвредности для человека факторов среды

обитания. Поскольку относимые и допустимые доказательства разделения нежилого здания как единого объекта теплоснабжения на отдельные обособленные объекты, ответчиком и третьим лицом при рассмотрении настоящего спора представлены не были, вывод суда апелляционной инстанции о необходимости проведения расчетов с собственниками отдельно для помещений, подключенных к ИТП № 1 и к ИТП № 2, не соответствует закону.

При разрешении вопроса о размере приходящейся на каждого из собственников помещений в нежилом здании части стоимости тепловой энергии, поставленной на его отопление, Судебная коллегия полагает необходимым руководствоваться следующим.

В соответствии с пунктами 35 и 44 Правил теплоснабжения договор теплоснабжения нежилого здания заключается с владельцем нежилого помещения, в котором имеется тепловой ввод, а отношения по оплате тепловой энергии владельцами иных помещений нежилого здания определяются по соглашению между владельцами таких помещений и владельцами помещений, заключившими договор теплоснабжения.

Судебная коллегия полагает, что в отсутствие указанного соглашения к отношениям сторон подлежат применению общие правила, регулирующие порядок возмещения расходов на содержание имущества, находящегося в собственности двух или более лиц.

В соответствии с разъяснениями, данными Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам судебной практики разрешения споров об определении правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, к указанным отношениям в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ подлежат применения статьи 249, 289 и 290 ГК РФ.

Поэтому при рассмотрении споров о размере доли в праве общей собственности на общее имущество здания, к которому, в частности, относятся помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, судам следует учитывать, что исходя из существа указанных отношений соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений. Судом может быть определен иной размер доли в праве общей собственности на общее имущество, если объем помещения, приходящийся на единицу площади, существенно отличается от аналогичного показателя в иных помещениях в здании (пункты 1, 2 и 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых

вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Поскольку законом прямо не урегулированы отношения собственников расположенных в нежилом здании помещений, возникающие по поводу распределения между ними расходов, понесенных одним из собственников на содержание нежилого здания в целом, в том числе на оплату тепловой энергии, поставленной в целях отопления нежилого здания как единого объекта капитального строительства, Судебная коллегия полагает, что к этим отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие отношения указанных собственников по поводу общего имущества в соответствующем нежилом здании.

Следовательно, в отсутствие соглашения об ином (пункт 44 Правил теплоснабжения), город Санкт-Петербург, общество «Администратор», общество «Адмиралтейский», общество «Комплекс», общество «Розенштейна 21», общество «СибТопСПб», общество «СЗСК» и общество «Техноцентр» обязаны нести расходы по оплате тепловой энергии, потребленной на отопление нежилого здания, пропорционально площади принадлежащих им помещений в этом здании.

Таким образом, Судебная коллегия считает соответствующими закону выводы судов первой инстанции и округа о том, что каждый собственник помещения в нежилом здании обязан пропорционально площади принадлежащего ему помещения участвовать в расходах на оплату всего объема тепловой энергии, поступившего в нежилое здание через ИТП № 1 и ИТП № 2.

В то же время указанные выводы судов распространяются не только на отношения общества «Комплекс», администрации и общества «Адмиралтейский», но и на остальных собственников помещений в нежилом здании, поскольку при разрешении имущественного спора между истцом и ответчиком судом по существу разрешен вопрос о порядке оплаты тепловой энергии владельцами помещений нежилого здания, не имеющих теплового ввода, не урегулировавшими этот порядок путем заключения соглашения с владельцами помещений, заключившими договор теплоснабжения. О наличии между указанными лицами спора по вопросу о распределении понесенных обществом «Комплекс» и обществом «Адмиралтейский» расходов на отопление нежилого здания между собственниками помещений в этом здании свидетельствуют дела, находящиеся на рассмотрении арбитражных судов различных инстанций, на которые содержатся ссылки в настоящих кассационных жалобах.

Между тем судом первой инстанции не решен вопрос о привлечении к делу всех, кроме общества «Комплекс», администрации и общества «Адмиралтейский», собственников помещений в нежилом здании, а судом округа при прекращении производства по кассационным жалобам лиц, не привлеченных к участию в деле, сделан вывод о том, что принятые по делу судебные акты не затрагивают права общества «Администратор», общества

«Розенштейна 21», общества «СибТопСПб», общества «СЗСК» и общества «Техноцентр». Указанный вывод Судебная коллегия признает ошибочным.

Следовательно, обжалуемые судебные акты подлежат отмене как принятые при существенном нарушении норм материального и процессуального права с направлением дела на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении иска общества «Комплекс» суду следует привлечь к участию в деле всех собственников помещений в нежилом здании и при разрешении спора руководствоваться вышеизложенными подходами к установлению содержания отношений собственников помещений в нежилом здании, возникающих по поводу несения расходов на отопление этого здания. Поскольку собственники помещений в нежилом здании в силу своего статуса не являются профессиональными участниками отношений по теплоснабжению, суду следует обсудить целесообразность привлечения к участию в деле соответствующей теплоснабжающей организации, суждения которой могут повлиять на определение иного размера доли собственника в общем имуществе, исходя из существенных отличий объема помещения, приходящегося на единицу площади, в различных помещениях нежилого здания.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 184, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2020 по делу № А56-129838/2019, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.04.2021 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

О.Ю. Шилов

Судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

С.В. Самуйлов