

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-11395

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-64694/2024

Резолютивная часть определения объявлена 13 апреля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 15 апреля 2026 г.

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

председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю.,

судей Разумова И.В., Самуйлова С.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Новиковой О.Н. –

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции кассационную жалобу федерального государственного казенного учреждения «Центр эксплуатационного обеспечения войск национальной гвардии Российской Федерации» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 марта 2025 г. по делу № А40-64694/2024 Арбитражного суда города Москвы и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21 августа 2025 г. по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

федерального государственного казенного учреждения «Центр эксплуатационного обеспечения войск национальной гвардии Российской Федерации» – Вилков А.В. (по доверенности от 12 января 2026 № 266), Кобзарь Е.М. (по доверенности от 12 января 2026 № 265);

публичного акционерного общества «Московская объединенная энергетическая компания» – Соболев П.И. (по доверенности от 21 августа 2023 г.);

общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Шемрок» – Волконская Д.Г. (в режиме онлайн).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Шилохвоста О.Ю., а также объяснения представителей истца, ответчика и третьего лица, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

публичное акционерное общества «Московская объединенная энергетическая компания» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к федеральному государственному казенному учреждению «Центр эксплуатационного обеспечения войск национальной гвардии Российской Федерации» (далее – учреждение) о взыскании 1 943 488 руб. 99 коп. задолженности за поставленные энергоресурсы, 461 269 руб. 13 коп. неустойки за период с 11 марта 2023 г. по 6 марта 2024 г., неустойки, рассчитанной с 7 марта 2024 г. по дату фактической оплаты основного долга исходя из 1/130 ключевой ставки Банка России, действующей на момент фактической оплаты основного долга.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Шемрок» (далее – компания).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15 января 2025 г. в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 марта 2025 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21 августа 2025 г. решение от 15 января 2025 г. отменено, иск удовлетворен.

Учреждение 11 октября 2025 г. обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановление от 11 марта 2025 г. и постановление от 21 августа 2025 г. отменить, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела, и направить дело на новое рассмотрение.

В кассационной жалобе учреждение ссылается на отсутствие у него договорных отношений с обществом, на непредставление истцом акта бездоговорного потребления коммунального ресурса, на наличие в здании индивидуального теплового пункта, оборудованного прибором учета тепловой энергии. Кроме того, учреждение указывает на то, что судом апелляционной инстанции, удовлетворившим иск общества, не рассмотрено заявление учреждения о снижении начисленной обществом неустойки (статья 333 ГК РФ), поясняя, что выделяемые ФГКУ «ЦЭО войск национальной гвардии» бюджетные средства предназначены для обеспечения нужд личного состава, принимающего активное участие в выполнении служебно-боевых задач, ввиду чего взыскание неустойки в истребуемом обществом размере повлечет невозможность осуществления материально-технического обеспечения личного состава.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13 февраля 2026 г. (судья Шиловост О.Ю.) кассационная жалоба учреждения с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Представители учреждения в судебном заседании подтвердили доводы кассационной жалобы и просил обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение.

Общество в отзыве на кассационную жалобу и его представитель в судебном заседании возражали против доводов кассационной жалобы, обжалуемые судебные акты просили оставить без изменения как законные и обоснованные.

Представитель третьего лица в судебном заседании поддержал доводы кассационной жалобы в части размера неустойки, в остальном возражал против доводов кассационной жалобы, обжалуемые судебные акты просил оставить без изменения как законные и обоснованные.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и в выступлениях представителей учреждения, общества и компании, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление от 20 марта 2025 г. и постановление от 21 августа 2025 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения от 15 января 2025 г.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, учреждению на праве оперативного управления принадлежит здание «Гостиница для временного размещения военнослужащих на период обучения ВВ МВД России (Общежитие № 2)» общей площадью 8834,7 кв.м (далее – здание). Согласно имеющейся в материалах дела выписке из ЕГРН назначение здания – «нежилое» (т. 1, л.д. 65)

На основании договора управления многоквартирным домом № 1 от 6 февраля 2023 г., заключенного между учреждением (правообладатель) и компанией (управляющая организация), последняя осуществляла в спорном периоде управление зданием. Согласно условиям договора управляющая организация, в числе прочего, приняла на себя обязанность обеспечить поставку в здание коммунальных ресурсов на общедомовые нужды (пункт 3.1.2), производить начисления собственникам за потребленные коммунальные ресурсы, в т.ч. поставленные для личных нужд собственников (пункт 9.3), имеет право приостанавливать предоставление коммунальных услуг потребителя (пункт 3.2.5).

В период с 1 февраля по 31 мая 2023 г. общество в отсутствие письменного договора теплоснабжения осуществляло поставку в здание тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения.

26 июля 2023 г. в целях урегулирования отношений по поставке тепловой энергии общество направило в адрес учреждения контракт теплоснабжения № 04.515700кТЭ от 1 февраля 2023 г. Письмом от 24 августа 2023 г. учреждение сообщило обществу об оставлении контракта без рассмотрения.

Письмом от 21 декабря 2023 г. общество направило учреждению претензию об оплате тепловой энергии, поставленной в здание с 1 февраля по 31 мая 2023 г. В отсутствие допущенного к коммерческим расчетам прибора учета тепловой энергии общество определило объем тепловой энергии расчетным способом с использованием норматива потребления, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41 в количестве 835,593 Гкал общей стоимостью 1 943 488 руб. 99 коп. Оставление учреждением претензии без ответа послужило основанием для обращения общества 26 марта 2024 г. в арбитражный суд с настоящим иском, а также для расчета неустойки за просрочку оплаты тепловой энергии за период с 11 марта 2023 г. по 6 марта 2024 г. на основании части 9¹ статьи 15 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», исходя из 1/130 ключевой ставки Банка России (9,50%).

Отказывая в иске, суд первой инстанции руководствовался статьями 210, 438, 539 ГК РФ, статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 (далее – Правила № 1616), и, исследовав и оценив представленные по делу доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, поскольку обязанность по предоставлению коммунальных услуг пользователям помещений в здании лежит на компании, как временной управляющей организации.

Удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, руководствовался статьями 210, 296 ГК РФ, статьями 15, 92, 94, 100, 153, 155, 157², 158, 161 ЖК РФ, статьей 15 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и указал, что на жилые помещения в общежитиях, относящиеся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, не распространяются правила об оплате коммунальных услуг управляющей организацией. Прямые договоры ресурсоснабжения в этом случае должны быть заключены между ресурсоснабжающей организацией и наймодателем, а наниматели жилых помещений специализированного жилищного фонда несут обязанность по оплате коммунальных услуг наймодателю на основании договоров с последним.

Между тем, судами нижестоящих инстанций не учтено следующее. В качестве единственного основания для отказа в иске суд апелляционной инстанции указал на то, что спорное здание, являясь общежитием, не отвечает признакам многоквартирного дома, ввиду чего признал ошибочной ссылку суда первой инстанции на пункт 12 статьи 161 ЖК РФ, регулирующей обязанности управляющей организации многоквартирным домом. В то же время отклоняя

вывод суда первой инстанции о том, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие у временной управляющей компании права заключать договоры на энергоснабжение с проживающими в специализированном жилом фонде. Указанный вывод, однако, предопределен содержанием пункта 3 Правил № 1616, которые, однако, распространяются только на многоквартирные жилые дома. С этой точки зрения Судебная коллегия признает непоследовательность выводов суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия считает, что выбор правового режима энергоснабжения здания зависит от его правового статуса, отраженного в ЕГРН. В настоящем случае в спорном периоде здание не относилось ни к многоквартирным жилым домам, ни к специализированному жилищному фонду. На момент рассмотрения спора в суде первой инстанции имелся вступивший в законную силу судебный акт о признании законным отказа Управления Росреестра по Москве во внесении изменений в данные государственного кадастрового учета спорного здания в части изменения его назначения на «жилое» (дело № А40-293603/23 Арбитражного суда города Москвы). Следовательно, ограничения, накладываемые действующим законодательством на выбор способа энергоснабжения МКД и общежитий, не распространяются на здание, имевшее в спорном периоде статус нежилого. Таким образом, оснований для применения к спорным отношениям пункта 3 Правил № 1616, у суда апелляционной инстанции не имелось.

К таким зданиям, следовательно, подлежало применению общее правило, предписывающее заключение договора энергоснабжения с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства (пункт 2 статьи 539 ГК). Однако, в настоящем случае учреждение, осуществляющее права владения и пользования зданием, заключило договор управления с компанией, которым, в том числе, на компанию возложены обязанности, связанные с предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений в здании. При этом оснований полагать, что наделяя компанию правом приостанавливать исполнение коммунальных услуг, учреждение оставляло за собой либо за непоименованным в договоре иным лицом статус исполнителя коммунальных услуг, текст договора управления не дает. Тот факт, что в названном договоре содержатся отсылки к Правилам № 1616, правового значения для разрешения спора не имеет, поскольку стороны не вправе произвольно изменять статус объекта недвижимости и договариваться о применении к нежилому зданию правил, распространяющихся на жилые помещения.

Судебная коллегия при этом учитывает, что в решении суда первой инстанции по настоящему делу содержатся ссылки на судебные дела, в которых учреждение в силу указанного договора управления признавалось лицом, обязанным перед ресурсоснабжающей организацией за предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в спорном здании.

Следовательно, суд первой инстанции обоснованно указал на то, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику. При этом ссылки суда первой инстанции на жилищное законодательство не привели к принятию неправильного решения.

Поскольку судом апелляционной инстанции было допущено существенное нарушение законодательства, а судом округа эти нарушения не были исправлены, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции об отказе в иске.

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:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 марта 2025 г. по делу № А40-64694/2024 Арбитражного суда города Москвы и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21 августа 2025 г. по тому же делу отменить, решение Арбитражного суда города Москвы от 15 января 2025 г. оставить в силе.

Председательствующий судья

О.Ю. Шилохвост

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов