

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-513

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 20 июля 2015 г.
Определение изготовлено в полном объеме 22 июля 2015 г.

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

председательствующего – судьи Самуйлова С.В.,
судей: Капкаева Д.В. и Шиловцова О.Ю.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мультисистема Сервис» (г. Москва; далее – общество) на решение Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014 (судья Коновалова Е.В.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014 (судьи Юркова Н.В., Банин И.Н., Сазонова Е.А.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2014 (судьи Нечаев С.В., Плюшков Д.И., Новоселов А.Л.) по делу № А40-141381/2013

по иску общества к открытому акционерному обществу «Московская объединенная энергетическая компания» (г. Москва; далее – компания) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Миронов А.В., Никитин В.В.,

от компании – Войнова М.В., Смола А.А., Сущёва Т.Н., Титова Л.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 24.06.2015 о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия

установила:

общество обратилось в суд, потребовав урегулировать разногласия о границе балансовой принадлежности сетей сторон, возникшие с компанией при заключении договора теплоснабжения многоквартирных домов.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2014, разногласия сторон по договору теплоснабжения урегулированы: точкой поставки (границей балансовой принадлежности) определена наружная сторона стены камеры № 1812.

Суды руководствовались статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) частями 5, 6 статьи 15, частью 2 статьи 19 Федерального закона от 27.10.2012 №190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении), пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), пунктом 8 Организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации МДС 41-3.2000, утвержденных приказом Госстроя Российской Федерации от 21.04.2000 № 92, постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 «О порядке приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы», пунктом 1.1 распоряжения Департамента городского имущества г. Москвы от 27.05.2004 № 1217-р «О временном порядке оформления прав на имущественный комплекс как единый объект», пунктом 55.1 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 № 20-э/2).

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам. Заявитель указал, что полуторакилометровый участок теплотрассы от жилых домов до камеры № 1812 проходит по территории Москвы и Московской области по нескольким кадастровым кварталам, от застройщика истцу не передавался, собственностью жильцов не является и, как следствие, не относится к объектам, за которые отвечает управляющая организация. Ввиду наличия признаков бесхозяйного имущества у спорного теплопровода граница балансовой принадлежности должна быть установлена в месте его соединения с общедомовой инженерной сетью теплоснабжения, то есть по внешней стене многоквартирного дома.

В судебном заседании представители заявителя поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе. Представители ответчика полагали, что точка поставки определена судами правильно, так как спорный теплопровод не принадлежит компании и не является бесхозяйным имуществом.

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).

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, общество управляет многоквартирными домами № 23 корпус 1 и № 23 корпус 2 жилого комплекса «Бутово Парк», расположенными в сельском поселении Булатниковское Ленинского района Московской области.

Застройщиком этого жилого комплекса было общество с ограниченной ответственностью «Страйп+», которое построило теплопровод от многоквартирных домов до камеры № 1812 сетей централизованного теплоснабжения (далее – спорный теплопровод) и получало по нему тепловую энергию на отопление домов по договору, заключенному с компанией. В соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности точкой поставки по указанному договору определена наружная сторона стены камеры № 1812.

Техническими условиями присоединения от 10.08.2010 предусматривалась передача спорного теплопровода городу Москве в лице Департамента городского имущества с последующей сдачей его в аренду теплосетевой организации, однако эти условия не были выполнены. После сдачи многоквартирных домов в эксплуатацию и передачи их в управление обществу застройщик ликвидирован.

Компания 31.10.2012 направила обществу проект договора от 01.12.2012 № 07.620117-ТЭ, во исполнение которого намеревалась поставлять тепловую энергию для собственных нужд общества и оказания коммунальных услуг гражданам, проживающим в управляемых истцом домах. При заключении этого договора стороны не пришли к согласию по вопросу о точке поставки энергоресурсов.

Компания настаивала на том, что спорный теплопровод создан специально для теплоснабжения жилого комплекса, на законных основаниях в пользовании у теплосетевой организации не находится, поэтому граница балансовой принадлежности должна проходить по наружной стороне стены камеры № 1812, где и находится точка поставки.

По мнению общества, ни управляющая организация, ни собственники помещений в многоквартирных домах не имеют никакого отношения к спорному теплопроводу, поэтому точка поставки должна находиться на границе балансовой принадлежности сетей, проходящей по внешней стене многоквартирного дома. Общество сослалось на часть 5 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункт 8 Правил № 491.

Поскольку заключение договора теплоснабжения обязательно для компании как теплоснабжающей организации, общество обратилось в суд, потребовав урегулировать указанные разногласия.

Суды согласились с позицией компании и исходили из того, что основания для изменения точки поставки, ранее согласованной с застройщиком многоквартирных домов, отсутствуют, так как спорный теплопровод создавался исключительно для теплоснабжения жилого комплекса и не

передавался ресурсоснабжающей организации; схема подключения домов к тепловым сетям ответчика не изменилась; объекты общей собственности могут находиться за пределами внешних стен многоквартирных домов; общество имеет возможность передать спорный теплопровод на баланс энергоснабжающей организации в установленном законом порядке.

Между тем суды не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

Договор, по условиям которого поставляются коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, является договором ресурсоснабжения. Из пунктов 3, 16, 18 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, далее – Правила № 124), следует, что порядок заключения договоров ресурсоснабжения и их условия определяются гражданским законодательством Российской Федерации, Правилами № 124, а также субсидиарно нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения. В договоре ресурсоснабжения должно предусматриваться условие о разграничении обязательств сторон по обеспечению обслуживания внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам.

В соответствии со статьями 539, 543, пунктом 1 статьи 548 ГК РФ, частью 1 статьи 15 Закона о теплоснабжении по договору теплоснабжения теплооснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть тепловую энергию, а абонент обязуется помимо прочего обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатации находящихся в его ведении тепловых сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается либо 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 бесхозной тепловой сети (часть 5 статьи 15 Закона о теплоснабжении).

Согласно части 8 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункту 21 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 № 808, далее – Правила № 808) к договору теплоснабжения прилагается акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей.

Акт разграничения балансовой принадлежности является одним из документов, фиксирующих подключение к системам теплоснабжения. В акте указываются границы раздела тепловых сетей, теплопотребляющих установок и источников тепловой энергии по признаку владения на праве собственности или ином законном основании (пункт 43 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 307).

Поскольку граница балансовой принадлежности тепловых сетей определяется по признаку собственности (законного владения), для разрешения спора об этой границе необходимо установить собственников (законных владельцев) смежного сетевого оборудования. При установлении обоих собственников (законных владельцев) точка поставки будет находиться на границе их сетей.

Если смежный участок тепловой сети отвечает признакам бесхозного имущества, то в силу части 4 статьи 8, части 5, 6 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункта 2 Правил № 808 (определения понятий «граница балансовой принадлежности» и «точка поставки») точка поставки устанавливается в месте физического соединения теплопотребляющих установок или тепловых сетей потребителя с бесхозными тепловыми сетями. При этом бремя содержания и обслуживания бесхозной тепловой сети лежит на организации, оказывающей услуги по передаче энергоресурса.

В соответствии с частями 1, 2, 2.3, 9 статьи 161 ЖК РФ управляющая компания содержит общее имущество в многоквартирном доме и решает вопросы пользования этим имуществом, следовательно, полномочия управляющей компании на тепловые сети производны от прав собственников жилых и нежилых помещений в этом доме.

Оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также объекты, находящиеся на земельном участке, на котором расположен данный дом, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома, являются общим имуществом в многоквартирном доме и принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома (статья 36 ЖК РФ, пункт 8 Правил № 491).

Таким образом, по общему правилу, точка поставки энергоресурсов тепловой энергии в многоквартирный дом должна находиться на внешней стене

многоквартирного дома в месте соединения внутридомовой системы отопления (пункт 6 Правил № 491) с внешними тепловыми сетями.

Законодательство не исключает возможности нахождения в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома инженерных сетей и объектов, предназначенных для эксплуатации этого дома и находящихся за внешней границей его стен. Так в силу пункта 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В то же время правовое регулирование создания объектов коммунальной инфраструктуры в рамках выполнения условий по технологическому присоединению вновь возводимых зданий (многоквартирных домов в том числе) может иметь свои особенности. В частности, в постановлении Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 определено, что в инвестиционных контрактах и договорах на строительство жилищного фонда должно предусматриваться условие о признании собственностью города Москвы всех построенных объектов инженерного и коммунального назначения. Указанные объекты принимаются Департаментом имущества города Москвы от организаций-заказчиков и прочих лиц и передаются специализированным организациям в аренду. Специализированным организациям предписано приступать к эксплуатации этих объектов с момента подписания акта технической приемки и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Установив отсутствие прав на спорный теплопровод у компании и отсутствие у этого объекта узаконенного статуса бесхозной вещи, суды методом исключения пришли к выводу о наличии у собственников многоквартирных домов, управляемых обществом, права общей собственности на спорный теплопровод и исходя из этого определили точку поставки.

Однако, в силу положений регионального законодательства (постановления Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660), а также условий технологического присоединения строительство теплопровода исключительно для теплоснабжения жилого комплекса не является достаточным основанием для категоричного вывода о том, что теплопровод является общей собственностью собственников многоквартирных домов. К тому же сторонами спора не отрицалось, что часть спорного теплопровода пролегает по территории Московской области, другая часть – по территории города Москвы. При таких обстоятельствах имеются основания полагать о возможных правопритязаниях на этот объект со стороны города Москвы и Московской области. В то же время вопрос о собственности разрешен без участия в деле указанных публично-правовых образований.

Вопреки выводам судов, непринятие органами местного самоуправления мер по учету спорного теплопровода не лишает этот объект признаков бесхозной вещи (пункт 1 статьи 225 ГК РФ).

Согласование точки поставки в договоре, заключенном между застройщиком и компанией, не имеет значения для разрешения данного спора, поскольку общество стороной прежнего договора не являлось и договор, заключаемый обществом и компанией, не зависит от прежних правоотношений.

Факт передачи застройщиком теплопровода управляющей компании судами не установлен, что исключает признание общества его законным владельцем по этому основанию.

Непринятие обществом мер по передаче спорного теплопровода на баланс теплосетевой организации не подтверждает факт законного владения этим объектом и не обязывает управляющую компанию его содержать.

Ссылка судов на пункт 55.1 Методических указаний № 20-э/2 несостоятельна, поскольку им не регулировались правоотношения по передаче тепловой энергии. К тому же он не соответствовал нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, что подтверждено решением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2013 № ВАС-10864/13. При этом суд исходил из отсутствия у конечного потребителя обязанности содержать бесхозный участок сети и оплачивать возникшие в нем фактические потери энергоресурса дополнительно к тому, что он оплачивает в составе тарифа, установленного для всех потребителей. Более того, с изданием приказа ФСТ России от 14.04.2014 № 625-э указанный пункт утратил силу.

В связи с существенным нарушением норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ решение от 31.03.2014, постановление от 21.07.2014 и постановление от 17.11.2014 по делу № А40-141381/2013 подлежат отмене.

Для принятия решения по существу спора необходима оценка доказательств и установление обстоятельств, указанных в настоящем определении и связанных с определением собственника (законного владельца) спорного теплопровода, поэтому дело направляется на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. При новом рассмотрении дела арбитражному суду следует исследовать обстоятельства, связанные с созданием спорного теплопровода и определением его дальнейшей судьбы, а также рассмотреть вопрос об участии в деле города Москвы и Московской области.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014, постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2014 по делу № А40-141381/2013 отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

судья

Капкаев Д.В.

судья

Шилов О.Ю.