

Законодательная база

С введением в действие с 1 марта 2005 года Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и принятием во исполнение его подзаконных и ведомственных нормативных актов, регулирующих вопросы в сфере снабжения коммунальными услугами (ресурсами) нежилых помещений в многоквартирных домах, возникло множество вопросов в указанной области.

В настоящей работе внимание уделено следующим основным проблемам: взысканию задолженности за оказанные коммунальные услуги (ресурсы) и их специфике; порядку и особенностям определения размера платы за коммунальные услуги, потребленные в нежилых помещениях жилого многоквартирного дома; порядку заключения собственниками нежилых помещений договоров на оказание коммунальных услуг и поставку коммунальных ресурсов в зависимости от выбранного способа управления жилым домом.

В соответствии с пунктом 1 [статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГК РФ) и частью 1 [статьи 36 ЖК РФ](#) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

По общему правилу собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором ([статья 210 ГК РФ](#)).

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению ([статья 249 ГК РФ](#)).

Аналогичные нормы содержатся и в [ЖК РФ](#).

Согласно части 1 [статьи 37 ЖК РФ](#) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В силу частей 1 и 2 [статьи 39 ЖК РФ](#) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника.

Из системного толкования вышеуказанных норм права следует, что законодатель под собственниками помещений в многоквартирном доме подразумевает собственников как жилых, так и нежилых помещений. Собственники нежилых помещений наряду с собственниками жилых помещений владеют на праве собственности общим имуществом многоквартирного жилого дома, несут бремя его содержания, участвуют в общем собрании собственников помещений, в том числе по выбору способа управления жилым многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (часть 1 [статьи 44 ЖК РФ](#)).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится ряд вопросов, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 44 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 [статьи 161 ЖК РФ](#) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Взыскание задолженности за оказанные коммунальные услуги

На практике встречаются случаи, когда собственники жилых помещений не учитывают мнения собственников нежилых помещений, например при выборе способа управления жилым домом, или, наоборот, собственники нежилых помещений отстраняются от участия в жизнедеятельности жилого многоквартирного дома и не желают нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома.

Однако ссылки собственников нежилых помещений на то, что они не пользуются услугами по содержанию мест общего пользования в многоквартирном доме (отопление, электроснабжение мест общего пользования), имеют собственный вход в нежилое помещение и помещение является встроенно-пристроенным, не освобождают собственников нежилых помещений от обязанности нести расходы, необходимые для содержания всего жилого дома в целом .

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (далее - ФАС СЗО), оставляя в силе принятые по делу судебные акты об удовлетворении требований товарищества собственников жилья к собственнику нежилого помещения о взыскании задолженности за снабжение электроэнергией мест общего пользования, отклонил как не основанный на нормах действующего законодательства довод ответчика о том, что он не обязан оплачивать стоимость электроэнергии, поставленной в места общего пользования, поскольку у него имеется отдельный вход в помещение и он не пользуется указанными услугами ([Постановление ФАС СЗО от 14.05.2010 по делу N А56-56016/2009](#)) .

В другом деле о взыскании платы за содержание и ремонт общедомового имущества по иску товарищества собственников жилья к собственнику нежилого помещения суд установил, что договоры энергоснабжения, обеспечения водоснабжением и услугами водоотведения жилого дома заключены непосредственно товариществом, которое полученные по договорам с энергоснабжающими организациями ресурсы распределяло как по жилым, так и по нежилым помещениям. Доводы ответчика о том, что он не является членом товарищества, имеет обособленное от жилой части нежилое помещение и самостоятельно его содержит, а следовательно, не обязан нести расходы по содержанию общего имущества, суд кассационной инстанции отклонил как не соответствующие нормам действующего законодательства (**Постановление ФАС СЗО от [23.09.2009 по делу N A05-12238/2008](#)**).

Важным при рассмотрении споров о взыскании задолженности с собственников нежилых помещений является толкование, данное Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ).

В рамках дела суды трех инстанций, установив, что собственники помещений в многоквартирном жилом доме несут бремя расходов на содержание общего имущества, тем не менее отказали управляющей компании в удовлетворении заявленного требования о взыскании задолженности за оказанные услуги. Суды полагали, что компанией не доказан факт оказания услуг как по водоотведению, водоснабжению, энергоснабжению, отоплению, так и по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также услуг по его управлению, поскольку расчет стоимости содержания и ремонта общего имущества произведен ею без учета затрат общества (собственника нежилого помещения), самостоятельно израсходованных на капитальный и текущий ремонт своих помещений, а также на содержание дворовой территории в соответствии с договором аренды земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

При проверке законности судебных актов в порядке надзора установлено, что управляющая компания выбрана по конкурсу, следовательно, все собственники помещений обязаны заключить с ней договор. Стоимость услуг, таким образом, должна определяться исходя из размера платы, зафиксированного по результатам открытого конкурса.

Кроме того, Президиум ВАС РФ указал, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги.

Так как в силу характера правоотношений по содержанию общего имущества размер расходов управляющей организации и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений (**Постановление Президиума ВАС РФ от [09.11.2010 N 4910/10](#)**).

Позицию судов относительно обязанности собственников нежилых помещений нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома подтверждает и следующий пример.

При рассмотрении иска товарищества собственников жилья к муниципальному образованию о взыскании задолженности и неосновательного обогащения за услуги по содержанию и теплоснабжению принадлежащего ответчику недвижимого имущества в жилом многоквартирном доме суд первой инстанции руководствовался положениями пункта 1 [статьи 39](#) и пунктов 1 и 4 [статьи 158 ЖК РФ](#). Судами установлено, что между товариществом и собственником нежилого помещения заключен договор, по условиям которого товарищество обязуется совершать от имени собственника юридические действия, связанные с представлением интересов собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и иными организациями, в том числе заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, а собственник обязался нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его капитального ремонта, своевременно оплачивать содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги. Руководствуясь положениями действующего законодательства и договора, заключенного между сторонами, суды частично удовлетворили требования истца ([Постановление ФАС СЗО от 17.02.2011 по делу N А42-5014/2009](#)).

При рассмотрении споров между ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями (товариществами собственников жилья) о взыскании задолженности за поставленные коммунальные ресурсы суды исходят из того, что последние являются исполнителями коммунальных услуг, в том числе в отношении нежилых помещений.

ФАС СЗО, рассматривая дело о взыскании долга за поставленную в нежилые помещения многоквартирного дома тепловую энергию по иску энергоснабжающей организации к управляющей компании, исходил из того, что последняя приобретает коммунальный ресурс (тепловую энергию) в целях предоставления коммунальных услуг потребителям жилого и нежилого фондов ([Постановление ФАС СЗО от 17.03.2010 по делу N А05-8928/2009](#)).

Арбитражные суды других округов придерживаются аналогичной позиции.

Так, ФАС Уральского округа отклонил возражения управляющей компании о том, что она не является исполнителем коммунальных услуг в отношении нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, управление которыми она осуществляет.

Как следует из материалов дела, общество (энергоснабжающая организация) обратилось в суд с иском к управляющей компании о взыскании задолженности за потребленную тепловую энергию. При рассмотрении дела суд установил, что управляющая компания, осуществляя управление многоквартирными жилыми домами, являлась потребителем услуг теплоснабжения в целях предоставления этих услуг лицам, использующим помещения в многоквартирных домах, включая нежилые помещения. Кроме того, в материалы дела представлены акты разграничения балансовой принадлежности теплосетей и эксплуатационной ответственности сторон (приложения к договору теплоснабжения), согласно которым тепловые узлы и системы отопления домов находятся в эксплуатационной ответственности управляющей компании. Названные акты подписаны ответчиком и имеют оттиск печати управляющей компании. При таких обстоятельствах суд удовлетворил иск энергоснабжающей организации в полном объеме ([Постановление ФАС Уральского округа от 22.12. 2010 N Ф09-10646/10-С5](#)).

Данный подход арбитражных судов имеет существенное значение для решения вопроса о том, с кем собственник нежилого помещения должен заключить договор на поставку

коммунальных ресурсов (оказание коммунальных услуг). Анализ судебной практики по указанному вопросу приведен ниже.

Определение объема потребленных коммунальных услуг

При взыскании задолженности за потребленные в нежилых помещениях коммунальные услуги и определении размера платы за них на практике часто возникает вопрос о порядке определения объема этих услуг.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от [23.05.2006 N 307](#) (далее - Правила N 307), содержат порядок определения объема коммунальных ресурсов, потребленных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

Согласно пункту 20 Правил N 307 (в редакции от 29.07.2010) при отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются:

- а) для холодного водоснабжения и горячего водоснабжения - расчетным путем исходя из нормативов водопотребления, а при их отсутствии - в соответствии с требованиями строительных норм и правил;
- б) для сточных вод - как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;
- в) для газа и электрической энергии - расчетным путем, согласованным ресурсоснабжающей организацией с лицом, заключившим с ней договор, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств;
- г) для отопления - в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 приложения N 2 к названным Правилам. При этом исполнитель производит раз в год корректировку размера платы за отопление в порядке, установленном подпунктом 2 пункта 1 приложения N 2 к названным Правилам.

Как показывает судебная практика, имеются разные подходы к решению вопроса о том, применяется ли пункт 20 Правил N 307 к расчетам за коммунальные услуги, поставленные в нежилые помещения.

В ФАС СЗО преобладает мнение, что в пункте 20 Правил N 307 содержатся положения, обязательные к применению при расчетах с арендаторами и собственниками нежилых помещений.

Так, судом рассматривался иск управляющей компании к теплоснабжающей организации о признании недействительными ряда условий договора теплоснабжения, заключенного между сторонами, о порядке учета объема потребляемой тепловой энергии, поставленной в жилые многоквартирные дома, находящиеся в управлении истца.

Из материалов дела следовало, что объектами теплоснабжения являются жилые многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями, а истец - исполнителем коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению для населения и правообладателей нежилых помещений.

Теплоснабжающая организация в кассационной жалобе указывала, что собственники и иные правообладатели нежилых помещений в многоквартирных домах, использующие эти помещения для предпринимательской деятельности, не могут определять количество поставленной в эти помещения тепловой энергии в соответствии с Правилами N 307.

Суд кассационной инстанции, оставляя в силе Постановление апелляции суда об удовлетворении иска, указал, что при отсутствии средств измерений в жилых многоквартирных домах объем отпущенной тепловой энергии должен определяться ресурсоснабжающей организацией в соответствии с пунктами 19 и 20 Правил N 307 (**Постановление ФАС СЗО от [15.12.2010 по делу N А05-7461/2010](#)**).

ВАС РФ Определением от [08.04.2011 N ВАС-3462/11](#) отказал теплоснабжающей организации в передаче дела для пересмотра в порядке надзора.

Такую же позицию ФАС СЗО высказал и в Постановлениях от [14.07.2010 по делу N А56-27785/2008](#) и от [31.01.2011 по делу N А05-2824/2010](#).

Арбитражные суды других округов придерживаются аналогичной точки зрения (Постановления ФАС Уральского округа от [11.10.2010 N Ф09-7810/10-С5](#), ФАС Дальневосточного округа от [12.04.2011 N Ф03-1077/2011](#)).

В рамках дела, рассмотренного ФАС СЗО, товарищество собственников жилья обратилось в суд с иском к собственнику нежилого помещения о взыскании задолженности по договору на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома и предоставление коммунальных услуг.

Из объяснений сторон следовало, что общедомовой прибор учета тепловой энергии, а также индивидуальный прибор учета в помещениях ответчика отсутствовали.

Отменяя судебные акты, которыми суды первых двух инстанций удовлетворили требования товарищества, и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал, что договор, заключенный между истцом и ответчиком, в части размера платы за коммунальные услуги регулируется обязательными для сторон договора положениями [статьи 157 ЖК РФ](#) и пункта 20 Правил N 307. В указанной части договор является публичным и на него распространяются положения статьи 426 ГК РФ о том, что цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей (пункт 2 [статьи 426 ГК РФ](#)) (**Постановление ФАС СЗО от [18.03.2011 по делу N А56-85508/2009](#)**).

В судебной практике часто возникает вопрос о том, возможно ли применение норматива, установленного для населения, в отношении абонента - собственника (нанимателя) нежилого помещения.

Поскольку собственники нежилых помещений в многоквартирных домах используют указанные помещения для предпринимательской деятельности, при

определении размера платы за коммунальную услугу необходимо использовать норматив, установленный для собственников нежилых помещений, а не для граждан (пункт 20 Правил N 307).

Управляющая компания обратилась в суд с иском к обществу (собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме) о взыскании стоимости потребленной тепловой энергии. Решением суда, оставленным без изменения Постановлениями судов апелляционной и [кассационной инстанций](#), иск удовлетворен полностью.

Согласно материалам дела управляющей компанией, избранной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, нежилое помещение в котором принадлежит обществу, заключен договор энергоснабжения, по условиям которого энергоснабжающая организация и сетевая организация отпускают управляющей компании (абонент) через присоединенную сеть тепловую энергию и теплоноситель, оказывают услуги по ее передаче, а абонент принимает и оплачивает энергоресурсы и услуги по их передаче.

По отношению к энергоснабжающей организации и управляющей компании общество выступает субабонентом, обязанности которого совпадают с обязанностями абонента.

Разрешая спор, суды установили факт поставки тепловой энергии в спорный период в жилой дом, в том числе и в нежилые помещения, принадлежащие ответчику, и, поскольку доказательств оплаты потребленной обществом теплоэнергии последним не представлено, суды не имели оснований для отказа в удовлетворении соответствующего требования управляющей компании.

Утверждение общества о необходимости применения при определении количества потребленной тепловой энергии нормативов потребления коммунальных услуг, установленных для граждан и используемых при расчетах исполнителем коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией, не принято во внимание.

Согласно оспариваемым судебным актам общество не может быть отнесено к категории потребителей, рассчитывающихся за коммунальные услуги по нормативам, установленным для граждан, и объем тепловой энергии должен быть определен расчетным способом.

Суды установили, что при отсутствии у общества приборов учета количество потребленной им в спорный период тепловой энергии определено управляющей компанией расчетным путем с учетом положений Методики определения количеств тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения, утвержденной Приказом Госстроя России от [06.05.2000 N 105](#).

С учетом изложенного суд надзорной инстанции, рассматривая заявление общества о пересмотре в порядке надзора принятых судебных актов, отказал в передаче дела в Президиум ВАС РФ (**Определение ВАС РФ от [21.02.2011 N ВАС-768/11](#)**).

ФАС Уральского округа рассмотрел спор по иску товарищества собственников жилья к управлению социальной защиты о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение и водоотведение), а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в иске отказано.

В кассационной жалобе товарищество указывало, что ответчик обязан оплачивать коммунальные услуги с учетом утвержденного для граждан органом местного самоуправления норматива потребления данных услуг.

Оставляя судебные акты в силе, суд кассационной инстанции указал, что поскольку управление социальной защиты является юридическим лицом и занимает нежилое помещение, то нормативы, установленные для граждан, при расчетах между сторонами применению не подлежат (**Постановление ФАС Уральского округа от [11.10.2010 N Ф09-7810/10-С5](#)**).

При рассмотрении ФАС СЗО подобных дел отражен иной подход по вопросу определения объема отопления, потребленного в нежилом помещении.

В суд обратилась теплоснабжающая организация с иском к управляющей компании о взыскании задолженности по оплате тепловой энергии, поставленной в жилые дома, находящиеся в управлении ответчика, в том числе в нежилые помещения, расположенные в жилых домах. Решением суда в иске отказано. Суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела установил, что истец определил количество поставленной тепловой энергии в нежилые помещения расчетным методом на основании технических норм и правил в соответствии с тепловыми нагрузками, согласованными сторонами в приложении к договору, и фактического числа часов использования присоединенного теплопотребляющего оборудования. Решение суда первой инстанции изменено, с управляющей компании взыскана часть задолженности.

ФАС СЗО, рассматривая указанное дело, отметил, что при отсутствии на территории муниципального образования норматива отопления для нежилых помещений подлежит применению пункт 20 Правил N 307 в части использования в отношении нежилых помещений норматива отопления, установленного для жилых помещений в соответствии с требованиями Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от [23.05.2006 N 306](#), с возможностью производить раз в год корректировку размера платы по этим помещениям, поскольку отопление нежилых помещений в жилом доме не зависит от вида деятельности их собственников и цели использования помещений.

Вместе с тем суд указал, что потребление другого ресурса - горячей воды - зависит от этих обстоятельств, в связи с чем при расчете объема этого ресурса применяются нормативы водопотребления, а при их отсутствии - объемы, определенные в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Применение в расчете теплоснабжающей организации указанных строительных норм и правил в отсутствие утвержденных нормативов не противоречит пункту 20 Правил N 307 (**Постановление ФАС СЗО от [22.08.2011 по делу N А05-12502/2010](#)**).

Аналогичный подход по указанному вопросу нашел свое отражение в Постановлении ФАС СЗО от [07.06.2011 по делу N А05-10041/2010](#).

Таким образом, суд счел возможным применение норматива, установленного для граждан, при определении размера платы за отопление в нежилых помещениях.

Определение стоимости коммунальных услуг

При определении стоимости потребленных коммунальных услуг собственниками нежилых помещений в многоквартирных жилых домах должен применяться тариф, утвержденный регулирующим органом для соответствующей группы потребителей.

Согласно пункту 20 Правил N 307 при отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ресурсоснабжающая организация обратилась в суд с иском к управляющей компании о взыскании задолженности по оплате тепловой энергии. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения Постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен.

Управляющая компания обратилась в кассационную инстанцию с жалобой, в которой просила отменить принятые судебные акты. Ответчик не согласился с тем, что в отношении теплоснабжения нежилых помещений, расположенных в жилых домах, истец не применил тариф, установленный для исполнителя коммунальных услуг.

Из материалов дела следовало, что договор теплоснабжения жилых домов между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией не заключен.

Оставляя судебные акты в силе, кассационная инстанция указала следующее. Поскольку юридические лица и индивидуальные предприниматели, использующие нежилые помещения жилых домов, не относятся к населению и исполнителям коммунальных услуг, в отношении их применяется тариф, утвержденный регулирующим органом для соответствующей группы потребителей ([Постановление ФАС СЗО от 09.02.2011 по делу N А66-2581/2010](#)).

Порядок заключения собственниками нежилых помещений договора на оказание коммунальных услуг

Применительно к арбитражной практике интерес представляют отношения, складывающиеся между собственниками нежилых помещений и организациями, управляющими жилыми многоквартирными домами (исполнителями коммунальных услуг), а также между собственниками нежилых помещений и ресурсоснабжающими организациями по поставке коммунальных услуг (ресурсов). При этом необходимо исходить из того, что законодателем установлен различный подход к вопросу о том, с кем (исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией) собственник нежилого помещения обязан заключить договор на поставку того или иного ресурса.

В силу пункта 1 [статьи 153 ЖК РФ](#) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно части 2 [статьи 154 ЖК РФ](#) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с частью 4 статьи 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Частью 1 [статьи 143 ЖК РФ](#) определено, что членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Частью 5 [статьи 155 ЖК РФ](#) предусмотрено, что члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (часть 6 статьи 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (часть 7 статьи 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (часть 8 статьи 155 ЖК РФ).

Согласно части 2 [статьи 164 ЖК РФ](#) договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения,

осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Таким образом, в зависимости от того, какой способ управления жилым домом выбран и реализован собственниками помещений этого дома (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной кооператив или управляющая компания), с соответствующей организацией собственник нежилого помещения и должен заключить договор на оказание коммунальных услуг. При непосредственном управлении жилым домом собственниками помещений договор на поставку коммунальных услуг собственник нежилого помещения заключает с ресурсоснабжающей организацией.

ФАС СЗО при рассмотрении дела по иску арендатора нежилого помещения к управляющей компании и энергоснабжающей организации о понуждении к заключению договора снабжения тепловой энергией руководствовался положениями [статьи 539 ГК РФ](#), согласно которой 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.

При рассмотрении дела суды первых двух инстанций установили, что собственник нежилого помещения, расположенного в жилом здании, передал его в аренду истцу.

Управляющая компания признана победителем конкурса на право заключения договора управления спорным жилым зданием.

Энергоснабжающей организации переданы функции обеспечения потребителей муниципального образования тепловой энергией, электрической энергией, горячим и холодным водоснабжением и водоотведением, а также функции сбора платы за оказанные услуги.

Обращения истца к управляющей компании и энергоснабжающей организации о заключении договора теплоснабжения нежилого помещения остались без удовлетворения. При этом управляющая компания отказалась заключить с истцом договор в связи с отсутствием договора теплоснабжения с энергоснабжающей организацией, а последняя - в связи с отсутствием у истца энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации.

Решением суда производство по делу в отношении управляющей компании прекращено в связи с отказом истца от иска к этому ответчику. В иске к энергоснабжающей организации отказано.

Оставляя принятое решение в силе, кассационная инстанция в своем Постановлении указала, что возложение на управляющую компанию функций управления жилым и нежилым фондом свидетельствует о фактической передаче ей в управление и на обслуживание сетей энергоснабжения жилого дома. Доказательств наличия у истца отвечающего техническим требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, равно как и другого необходимого оборудования, в материалах дела не содержится. При таких обстоятельствах отсутствуют правовые основания для удовлетворения требований истца об обязанности энергоснабжающей организации заключить непосредственно с ним договор теплоснабжения ([Постановление ФАС СЗО от 15.12.2006 по делу N A26-1345/2006-15](#)).

Определением ВАС РФ от [13.04.2007 N 3816/07](#) истцу отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра Постановления в порядке надзора.

Аналогичной позиции придерживаются в своей практике ФАС Московского округа в Постановлении от [30.03.2006 N КГ-А40/2108-06](#) и ФАС Западно-Сибирского округа в Постановлении от [16.10.2008 N Ф04-6224/2008\(13349-А67-21\)](#).

Однако имеется и противоположная судебная практика в других окружных судах.

Так, ФАС Северо-Кавказского округа рассмотрел дело по иску общества к ресурсоснабжающей организации о понуждении к заключению договора теплоснабжения и горячего водоснабжения в отношении принадлежащих истцу на праве собственности встроенных нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Оставляя в силе решение об удовлетворении исковых требований, суд отклонил как несостоятельные доводы ответчика о том, что общество обязано заключить договор теплоснабжения с жилищно-строительным кооперативом (исполнителем коммунальных услуг) и вносить плату за оказанные услуги на основании пункта 6 статьи 155 ЖК РФ. Суд указал, что правовые и технические препятствия для заключения с обществом отдельного договора энергоснабжения отсутствуют, поскольку общество является совладельцем принимающих устройств и соответствующих инженерных коммуникаций, в отношении которых отсутствуют данные об их несоответствии техническим требованиям. Довод об отсутствии у общества индивидуального прибора учета не является основанием для отмены решения суда, поскольку отсутствие общедомового прибора учета тепловой энергии не препятствовало заключению аналогичного договора с кооперативом и определению общего энергопотребления жилого дома расчетным путем. Расчетный метод применим и в договорных отношениях с обществом, так как его доля в составе общей собственности определена в процентном отношении (**Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от [13.11.2008 N Ф08-6732/2008](#)**).

Таким образом, единый подход к вопросу заключения договоров на оказание коммунальных услуг (поставку коммунальных ресурсов) между собственниками нежилых помещений, с одной стороны, и ресурсоснабжающими организациями или управляющими компаниями - с другой, в судебной практике отсутствует.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в силу статуса товарищества собственников жилья как некоммерческой организации не может понудить его к заключению договора на оказание коммунальных услуг.

В деле, рассмотренном ФАС СЗО, по иску собственника нежилого помещения к товариществу собственников жилья об обязанности заключить договор долевого участия в содержании общего имущества и предоставлении коммунальных услуг на условиях предложенного проекта суды, отказывая в иске, исходили из того, что договор о предоставлении коммунальных услуг в многоквартирном доме не является публичным (**Постановление ФАС СЗО от [02.04.2009 по делу N А56-107/2008](#)**).

ВАС РФ в своем Определении от [03.09.2009 N ВАС-9072/09](#) по указанному делу, отказывая собственнику нежилого помещения в пересмотре судебных актов в порядке надзора, указал, что непубличный характер спорного договора исходит из статуса ответчика как некоммерческой организации, а также положений [статьи 426 ГК РФ](#). Однако, указал ВАС РФ, заявитель не лишен возможности реализовать свое право на энергоснабжение в рамках договоров, заключенных между товариществом и

энергоснабжающими организациями, с учетом положений [статьи 545 ГК РФ](#). В силу названной нормы собственник нежилого помещения с согласия энергоснабжающей организации вправе заключить субабонентский договор с товариществом или требовать внесения изменений в соответствующий договор энергоснабжения, заключенный между энергоснабжающей организацией и абонентом, в части включения в него истца в качестве субабонента.

Наличие присоединения энергопринимающего устройства потребителя к сетям энергоснабжающей организации, находящимся в подвале жилого многоквартирного дома, является основанием для понуждения последней заключить договор теплоснабжения непосредственно с потребителем.

Общество (собственник здания, присоединенного к тепловой сети, находящейся в подвале многоквартирного дома) обратилось в суд с иском к ресурсоснабжающей организации о понуждении к заключению представленного им договора на отпуск и потребление тепловой энергии.

Решением суд обязал ответчика заключить договор теплоснабжения, но отказал в части требования о понуждении к его заключению в редакции истца, поскольку разногласия сторон, касающиеся большинства пунктов договора теплоснабжения, должны рассматриваться в рамках другого спора.

Судом кассационной инстанции указанное решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение, так как суд не рассмотрел требование истца по существу.

При новом рассмотрении дела суд решением от 31.07.2007 в удовлетворении иска отказал в связи с противоречием условий договора теплоснабжения в редакции истца нормам действующего законодательства.

Апелляционный суд Постановлением от 19.10.2007 отменил решение и признал договор теплоснабжения заключенным на первоначальных условиях истца в редакции, предложенной ответчиком в протоколе разногласий.

[Постановлением суда кассационной инстанции от 28.02.2008](#) Постановление апелляционного суда от 19.10.2007 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд той же инстанции.

Постановлением апелляционного суда от 21.05.2008 решение от 31.07.2007 оставлено без изменения.

Суд кассационной инстанции [Постановлением от 22.08.2008](#) решение от 31.07.2007 и Постановление от 21.05.2008 отменил, дело направил на новое рассмотрение.

Решением от 18.12.2008 в удовлетворении иска отказано. Суд указал на отсутствие технологического присоединения энергопринимающего устройства истца к сетям ответчика в порядке, установленном Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от [27.12.2004 N 861](#) (далее - Правила присоединения), на несоответствие договора теплоснабжения требованиям действующего законодательства, регулирующего отношения по договору энергоснабжения, и на право энергоснабжающей организации отказаться от его заключения в силу пункта 61 Правил функционирования розничных

рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от [31.08.2006 N 530](#) (далее - Правила розничных рынков).

Ссылаясь на пункт 1 статьи 36 ЖК РФ, пункты 2, 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от [13.08.2006 N 491](#) (далее - Правила содержания имущества), суд указал, что сети теплоснабжения, находящиеся в подвале многоквартирного жилого дома, включаются в состав общего имущества собственников помещений данного дома. Вследствие этого суд пришел к выводу о присоединении энергопринимающих устройств общества к тепловым сетям указанных собственников, а не к сетям энергоснабжающей организации и отсутствию оснований для понуждения последней к заключению договора теплоснабжения.

Постановлениями апелляционного суда от 16.02.2009 и кассационного суда от 25.05.2009 решение от 18.12.2008 оставлено без изменения.

Суды установили, что энергопринимающее устройство общества присоединено к тепловой сети, находящейся в подвале многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет управляющая компания.

Следовательно, указанные тепловые сети служат для обеспечения тепловой энергией двух самостоятельных объектов недвижимости (здания общества и самого жилого дома).

В соответствии с постановлением главы муниципального образования в реестр муниципальной собственности включена и передана на баланс энергоснабжающей организации тепловая сеть.

Из данного акта не следует, что ответчику переданы тепловые сети, расположенные до их ввода в жилой дом.

Согласно пунктам 5, 6 Правил содержания имущества в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

По смыслу данных норм, как указал Президиум ВАС РФ, тепловые сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему отопления, но и систему за ее пределами, не могут включаться в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме. Президиум ВАС РФ счел противоположный вывод судов, изложенный в оспариваемых судебных актах, ошибочным.

Таким образом, часть тепловых сетей, посредством которых ответчик осуществляет теплоснабжение как жилого дома, так и помещения (здания), занимаемого истцом, не может быть отнесена к составу общего имущества собственников помещений в жилом доме.

Следовательно, требование общества о понуждении ответчика заключить договор теплоснабжения соответствует [статьям 426, 445, 539 ГК РФ](#) ввиду присоединения энергопринимающего устройства потребителя к сетям энергоснабжающей организации.

Президиум ВАС РФ отметил, что ссылка судов первой и апелляционной инстанций на Правила розничных рынков и Правила присоединения неосновательна, поскольку они применяются при заключении и исполнении договоров электроснабжения. Применение судами упомянутых Правил к отношениям, связанным с теплоснабжением, со ссылкой на статью 45 Федерального закона от [26.03.2003 N 35-ФЗ](#) "Об электроэнергетике" необоснованно, так как отношения по спорному договору не связаны с производством электрической и тепловой энергии в режиме комбинированной выработки.

С учетом изложенного Президиум ВАС РФ решение суда первой инстанции от 18.12.2008, Постановления апелляционного суда от 21.05.2008, 16.02.2009 и Постановления суда кассационной инстанции от [28.02.2008](#), от [22.08.2008](#) и от [25.05.2009](#) по указанному делу отменил, а Постановление апелляционного суда от 19.10.2007 оставил без изменения ([Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 14801/08](#)) .

Выбор управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не обязывает собственников помещений такого дома к заключению договора управления с управляющей компанией.

Управляющая компания обратилась в суд с иском к собственнику нежилого помещения о понуждении к заключению договора управления многоквартирным домом на условиях проекта договора.

Решением суда в иске отказано. Оставляя в силе судебный акт, ФАС СЗО указал, что поскольку договор на управление многоквартирным домом управляющей компанией относится к числу публичных (статья 426 ГК РФ), то обязанность по его заключению возлагается на саму управляющую компанию, а не на владельца помещения.

Суд также отклонил довод истца о том, что решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе истца в качестве управляющей организации влечет обязанность ответчика заключить названный договор, так как в данном случае управляющая организация не была выбрана по результатам открытого конкурса, объявленного органом местного самоуправления (часть 5 [статьи 161 ЖК РФ](#)) ([Постановление ФАС СЗО от 13.06.2007 по делу N А56-36199/2006](#)) .

Согласно части 4 [статьи 161 ЖК РФ](#) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме

обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 названной статьи открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445 ГК РФ](#) (часть 5 статьи 161 ЖК РФ).

Таким образом, при рассмотрении споров о понуждении собственника нежилого помещения к заключению договора управления с управляющей компанией необходимо учитывать, каким образом компания выбрана: по конкурсу или на общем собрании собственников помещений жилого многоквартирного дома.

Выбор управляющей компании по итогам соответствующего конкурса обязывает собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме заключить договор управления с такой компанией (**Постановление Президиума ВАС РФ от [09.11.2010 N 4910/10](#)**).

Часто на практике возникает вопрос относительно того, **с кем собственник нежилого помещения вправе заключить договор оказания жилищно-коммунальных услуг, если в жилом многоквартирном доме собственниками помещений в качестве способа управления выбрано товарищество собственников жилья (кооператив), которое впоследствии заключило договор управления с управляющей организацией.**

Согласно пункту 1 части 1 [статьи 137 ЖК РФ](#) товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

В силу части 2 [статьи 162 ЖК РФ](#) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Показательным в данном вопросе является нижеприведенное [Постановление Президиума ВАС РФ](#), а содержащееся в нем толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к управляющей компании о понуждении заключить договоры управления в отношении принадлежащих истцу на праве собственности нежилых помещений в многоквартирных домах.

Суды, установив, что собственниками помещений выбран способ управления домом жилищным кооперативом, которым заключен договор с управляющей компанией на управление домом, истолковав часть 2 [статьи 162 ЖК РФ](#), сделали вывод о возможности одновременного управления домом этими лицами.

Президиум ВАС РФ указал, что согласно части 1 [статьи 110 ЖК РФ](#) целью создания кооператива является управление многоквартирным домом, а в соответствии с частью 2

статьи 161 ЖК РФ управление кооперативом является самостоятельным способом управления многоквартирным домом; предусмотренная частью 2 статьи 162 этого Кодекса возможность заключения таким кооперативом договора на управление домом со специализированной организацией не противоречит этим нормам и не изменяет положения о существовании лишь одного способа управления многоквартирным домом.

Заключение предусмотренного частью 2 статьи 162 ЖК РФ договора лицами, перечисленными в этой статье, не только не прекращает их обязанности перед собственниками помещений по управлению жилыми и нежилыми помещениями дома в целях удовлетворения их потребностей в этом, но и предполагает возникновение новой обязанности - контролировать выполнение управляющей организацией договорных обязательств.

ЖК РФ, учитывая ситуацию, когда не все собственники помещений многоквартирного дома являются членами товарищества или жилищного кооператива, предусмотрел определенный порядок их взаимоотношений посредством заключения ими договора (часть 6 статьи 155 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме, не являющийся членом жилищно-строительного кооператива, должен был обратиться за заключением соответствующего договора к кооперативу.

Названные положения Закона обеспечивают предоставление таким собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг и иных связанных с содержанием принадлежащих им помещений, а также общего имущества услуг со стороны кооператива, на который возложены функции по управлению многоквартирным домом и которому в связи с этим должна быть внесена соответствующая плата.

При этом Закон не содержит положений об изменении порядка внесения указанной платы в связи с возможным заключением кооперативом (товариществом) договора управления многоквартирным домом в соответствии с частью 2 [статьи 162 ЖК РФ \(Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2011 N 11333/10\)](#) .

В соответствии с абзацем четвертым пункта 88 Правил розничных рынков <*> владельцы нежилых помещений в многоквартирных домах приобретают электрическую энергию на основании договора энергоснабжения (договора купли-продажи (поставки) электрической энергии), заключенного с гарантирующим поставщиком (энергосбытовой организацией).

<*> В первоначальной редакции.

Так, ФАС СЗО, рассмотрев преддоговорный спор, изменил заключенный между энергоснабжающей организацией и управляющей компанией договор энергоснабжения в части порядка определения количества электрической энергии, поставляемой в находящиеся в управлении компании многоквартирные жилые дома, исключив объем электроэнергии, приобретаемый владельцами нежилых помещений, поскольку в силу закона последние приобретают электрическую энергию на основании заключенного с энергосбытовой организацией договора электроснабжения ([Постановление ФАС СЗО от 29.04.2009 по делу N А21-2475/2008](#)) .

Аналогичной позиции придерживается ФАС Уральского округа в Постановлении от [21.09.2010 N Ф09-7282/10-С5](#).

Применение пункта 88 Правил розничных рынков к отношениям между собственником нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией, возникшим в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, судами не допускается ([Постановление ФАС Уральского округа от 22.12.2010 N Ф09-10646/10-С5](#)).

Анализ приведенных в обобщении судебных дел, рассмотренных ФАС СЗО и другими окружными судами, вытекающих из правоотношений по снабжению собственников нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальными ресурсами (услугами), позволяет сделать вывод о том, что практика по таким делам в настоящее время только формируется и является противоречивой по ряду спорных вопросов, недостаточно точно урегулированных законодательством.

Судам приходится использовать системное толкование норм из различных нормативных актов, соотносить одни положения с другими и применять нормы, принятые позднее, в случае несоответствия ранее принятых норм новым.

Для формирования единого подхода судов к разрешению споров, круг которых определен в настоящем обобщении, существенное значение имеют постановления ВАС РФ по конкретным делам.

Леньшина Н.Г., помощник судьи Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа.

БОЛЬШЕ МАТЕРИАЛОВ ПО ТЕМЕ:

Госорганы: [Высший Арбитражный Суд РФ](#) [Федеральный Арбитражный суд Северо-Западного округа](#) [Федеральный Арбитражный суд Московского округа](#)

Документы

- [Постановление ФАС Уральского округа от 21.09.2010 N Ф09-7282/10-С5 по делу N А76-37619/2009-64-634/67](#)
Требование: О взыскании неосновательного обогащения в виде средств, перечисленных за выдачу документов, процентов за пользование чужими денежными средствами. Обстоятельства: Решением антимонопольного органа установлено незаконное взимание управляющей компанией с собственника помещения в многоквартирном доме платы за выдачу технических условий и акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей. Решение: Требование удовлетворено, так как предоставление данных документов на безвозмездной основе является обязанностью компании в силу возложенных на нее функций.
- [Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29.04.2009 по делу N А21-2475/2008](#)
Суд изменил заключенный между ФГУП и компанией договор энергоснабжения в части порядка определения количества электрической энергии, поставляемой в находящиеся в управлении компании многоквартирные жилые дома, исключив объем электроэнергии, приобретаемый владельцами нежилых помещений,

поскольку в силу закона последние приобретают электрическую энергию на основании заключенного с энергосбытовой организацией договора электроснабжения.

- [Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2011 N 11333/10 по делу N А40-16297/09-6-189](#)

В удовлетворении иска в части обязанности заключить договор управления в отношении нежилых помещений отказано, так как заключенный между третьим лицом и ответчиком договор на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту дома предусматривает осуществление последним своих обязанностей в отношении всего дома, то есть и с учетом принадлежащих истцу помещений.

- [Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.06.2007 по делу N А56-36199/2006](#)

Отказывая истцу в понуждении ответчика к заключению договора управления многоквартирным домом, суд отклонил довод истца о том, что решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе истца в качестве управляющей организации влечет обязанность ответчика, являющегося собственником нежилого помещения в этом доме, заключить названный договор, так как в данном случае управляющая организация не была выбрана по результатам открытого конкурса, объявленного органом местного самоуправления.

- [Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 14801/08 по делу N А72-5489/06-22/219](#)

Иск об обязанности заключить договор теплоснабжения удовлетворен правомерно, поскольку материалами дела подтверждаются наличие присоединенных сетей между сторонами и возможности исполнения договора теплоснабжения исходя из того, что ранее действовал и исполнялся договор на отпуск тепловой энергии, по условиям которого теплоснабжающая организация обязалась отпускать потребителю тепловую энергию, после заключения данного договора владелец сетей теплоснабжения фактически не менялся.

- [Постановление ФАС Поволжского округа от 25.05.2009 по делу N А72-5489/06](#)

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.

- [Постановление ФАС Поволжского округа от 22.08.2008 по делу N А72-5489/06](#)

Дело о понуждении к заключению договора теплоснабжения направлено на новое рассмотрение, в ходе которого суду необходимо установить надлежащего собственника инженерно-технических коммуникаций здания, подтвердить наличие либо отсутствие у истца возможности самостоятельного подключения к сетям энергоснабжающих организаций, наличие у ответчика возможности передачи истцу тепловой и электрической энергии и установить правомерность предъявления требований истцом.

- [Постановление ФАС Поволжского округа от 28.02.2008 по делу N А72-5489/06-22/219](#)

Дело по иску о понуждении к заключению договора теплоснабжения на условиях проекта договора, представленного потребителем, направлено на новое рассмотрение, поскольку арбитражный суд, частично удовлетворяя иски требования и обязывая ответчика заключить договор теплоснабжения на условиях, предложенных ответчиком в протоколе разногласий, вышел за пределы заявленных требований.

- [Определение ВАС РФ от 03.09.2009 N ВАС-9072/09 по делу N А56-107/2008](#)

В передаче дела по иску о понуждении заключить договор о долевом участии в содержании общего имущества и предоставлении коммунальных услуг по

нежилому помещению, расположенному в многоквартирном доме, для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как ответчик от заключения договора на содержание и ремонт общего имущества не отказывался и правовые основания для понуждения к заключению спорного договора отсутствуют.

- [Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.04.2009 по делу N А56-107/2008](#)

Суд отказал в иске об обязанности ТСЖ заключить с ООО договор долевого участия в содержании общего имущества и предоставлении коммунальных услуг в отношении расположенного в жилом доме нежилого помещения, находящегося в собственности общества, поскольку ООО не является членом ТСЖ, а у товарищества отсутствует обязанность заключить названный договор, не являющийся публичным.

Кодексы

- [Гражданский кодекс](#)

[Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме](#)

- [Жилищный кодекс](#)

[Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме](#)

- [Гражданский кодекс](#)

[Статья 210. Бремя содержания имущества](#)

-

[Статья 249. Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности](#)

- [Жилищный кодекс](#)

[Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме](#)

-

[Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме](#)

-

[Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме](#)

-

[Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом](#)

-

[Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме](#)

-

[Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги](#)

- [Гражданский кодекс](#)

[Статья 426. Публичный договор](#)

- [Жилищный кодекс](#)

[Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги](#)

-

[Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги](#)

-

[Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья](#)

-

[Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги](#)

-

[Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме](#)

- [Гражданский кодекс](#)

[Статья 539. Договор энергоснабжения](#)

-

[Статья 126. Ответственность по обязательствам Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования](#)

-

[Статья 545. Субабонент](#)

-

[Статья 445. Заключение договора в обязательном порядке](#)