

Утверждена постановлением
президиума Федерального
арбитражного суда
Западно-Сибирского округа
от 07.10.2011 № 16

ИТОГОВАЯ СПРАВКА
по обобщению судебной практики по спорам,
вытекающим из отношений ресурсоснабжения,
а также из отдельных видов договоров купли-продажи
(в ред. постановления Президиума Федерального арбитражного суда
Западно-Сибирского округа от 13.07.2012 № 6)

В соответствии с планом работы Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа¹ на II полугодие 2011 года проанализирована судебная практика по спорам, связанным с договором купли-продажи.

При подготовке справки использованы постановления ФАС ЗСО за 9 месяцев 2011 года.

В справку включены как специальные вопросы, касающиеся купли-продажи электроэнергии, воды, тепла, так и иные вопросы купли-продажи.

Используемые в справке термины:

Энергосбытовые организации - организации, осуществляющие в качестве основного вида деятельности продажу другим лицам произведённой или приобретённой электрической энергии.

Сетевые организации - организации, владеющие на праве собственности или на ином установленном федеральными законами основании объектами электросетевого хозяйства, с использованием которых такие организации оказывают услуги по передаче электрической энергии и осуществляют в установленном порядке технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям, а также осуществляющие право заключения договоров об оказании услуг по передаче электрической энергии с использованием объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих другим собственникам и иным законным владельцам и входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть.

Территориальная сетевая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии с использованием объектов электросетевого хозяйства, не относящихся к единой национальной (общероссийской) электрической сети, а в случаях, установленных Федеральным законом, - с использованием объектов электросетевого хозяйства или части указанных объектов, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть.

¹ Далее – ФАС ЗСО.

Смежные сетевые организации - сетевые организации, имеющие технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства, с использованием которых оказываются услуги по передаче электрической энергии.

Распределительная сетевая организация – организация, которая при присоединении энергопринимающих устройств к распределительным устройствам электростанции выполняет функции сетевой организации в части определения технической возможности технологического присоединения, согласования технических условий с субъектами оперативно-диспетчерского управления и смежными сетевыми организациями, а также выполнения необходимых условий договора.

Гарантирующий поставщик электрической энергии - коммерческая организация, обязанная в соответствии с законом или добровольно принятыми обязательствами заключить договор купли-продажи электрической энергии с любым обратившимся к ней потребителем электрической энергии либо с лицом, действующим от имени и в интересах потребителя электрической энергии и желающим приобрести электрическую энергию.

Потребители электрической энергии - лица, приобретающие электрическую энергию для собственных бытовых и (или) производственных нужд.

Покупатели электрической энергии - потребители, гарантирующие поставщики, энергосбытовые организации, энергоснабжающие организации, исполнители коммунальных услуг и производители электрической энергии, приобретающие электрическую энергию на розничном рынке для собственных нужд и (или) в целях перепродажи (оказания коммунальных услуг), а также сетевые организации, приобретающие электрическую энергию для собственных нужд и для компенсации потерь электрической энергии в принадлежащих им на праве собственности или на ином законном основании электрических сетях.

Услуги по передаче электрической энергии - комплекс организационно и технологически связанных действий, в том числе по оперативно-технологическому управлению, обеспечивающих передачу электрической энергии через технические устройства электрических сетей в соответствии с требованиями технических регламентов.

Цены (тарифы) в электроэнергетике - система ценовых ставок, по которым осуществляются расчёты за электрическую энергию (мощность), а также за услуги, оказываемые на оптовом и розничных рынках.

Розничные рынки электрической энергии - сфера обращения электрической энергии вне оптового рынка с участием потребителей электрической энергии.

Свободные (нерегулируемые) цены - цены, определяемые по результатам конкурентного отбора исполнителей услуг.

Заявленная мощность - предельная величина потребляемой в текущий период регулирования мощности, определённая соглашением между сетевой организацией и потребителем услуг по передаче электрической энергии, исчисляемая в мегаваттах.

Максимальная мощность - величина мощности, обусловленная составом энергопринимающего оборудования и технологическим процессом потребителя, исчисляемая в мегаваттах.

Точка поставки - место в электрической сети, находящееся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств покупателя (продавца) электрической энергии (внутри границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства в случаях, предусмотренных правилами оптового рынка электрической энергии и мощности) либо лица, в интересах которого он приобретает (продаёт) электрическую энергию, и являющееся местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии и (или) оказанию услуг, используемым для определения объёма взаимных обязательств субъектов розничного рынка по договорам купли-продажи (поставки) электрической энергии, энергоснабжения, оказания услуг по передаче электрической энергии и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией потребителей.

Размер фактических потерь электрической энергии в электрических сетях - разница между объёмом электрической энергии, поставленной в электрическую сеть из других сетей или от производителей электрической энергии, и объёмом электрической энергии, потреблённой энергопринимающими устройствами, присоединёнными к этой сети, а также переданной в другие сетевые организации.

Безучётное потребление электрической энергии - потребление электрической энергии с нарушением установленного договором энергоснабжения и закона порядка учёта электрической энергии со стороны покупателя, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего прибора учёта или несоблюдении установленных договором сроков извещения об утрате (неисправности) прибора учёта, обязанность по обеспечению целостности и сохранности которого возложена на покупателя, а также в иных действиях покупателя, приведших к искажению данных о фактическом объёме потребления электрической энергии.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объём (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта, а также в иных случаях, указанных в правилах.

Прибор учёта - средство измерения, используемое для определения объёмов (количества) поданных коммунальных ресурсов (коллективный (общедомовой) прибор учёта, общий (квартирный) прибор учёта, индивидуальный прибор учёта).

Сохранность прибора учёта определяется отсутствием следов порчи корпуса прибора или повреждения его внутреннего оборудования, а также сохранностью пломбы и знака маркировки (идентификационного номера).

Нормативные акты:

Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»,
Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (далее – Правила № 861),

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (далее – Правила № 306),

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее – Правила № 307),

Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 № 530 «Об утверждении основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии» (далее – Правила № 530).

I. Электроснабжение

1. В случае заключения заказчиком договора оказания услуг по передаче электроэнергии со смежной сетевой организацией, сети которой присоединены к конечным потребителям, при действующей схеме тарифно-договорной модели, установленной приказом РЭК, соответствующий договор с исполнителем не является расторгнутым, основания для прекращения обязательств по его исполнению не возникают.

Гарантирующий поставщик (заказчик) в интересах обслуживаемых потребителей электрической энергии заключил с межрегиональной распределительной сетевой организацией (исполнителем) договор оказания услуг по передаче электрической энергии.

Исполнитель, ссылаясь на наличие у гарантирующего поставщика задолженности за услуги, оказанные по данному договору, обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика задолженности.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Истец в спорный период не оказывал ответчику услуги по передаче электрической энергии в отношении точек поставки потребителей, присоединённых к сетям ООО «М.» (смежная сетевая организация, сети которой присоединены к конечным потребителям).

Поскольку между гарантирующим поставщиком и ООО «М.» заключён договор возмездного оказания услуг в отношении спорных точек поставки, в связи с чем соответствующий договор в отношении этих же точек поставки между исполнителем и ООО «М.» считается расторгнутым, то исполнение со стороны межрегиональной распределительной сетевой организации не производилось.

При отсутствии соответствующего договора между двумя сетевыми организациями исполнитель не может считаться лицом, которое оказало услуги по передаче электрической энергии в отношении потребителей, присоединённых к электрическим сетям ООО «М.».

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты.

Договор оказания услуг по передаче электрической энергии является публичным договором.

Услуги по передаче электрической энергии предоставляются на основании договоров оказания услуг по передаче электрической энергии, заключаемых потребителями самостоятельно либо в их интересах обслуживающими гарантирующими поставщиками.

Гарантирующие поставщики заключают с сетевыми организациями договоры оказания услуг по передаче электрической энергии в отношении точек поставки обслуживаемых ими потребителей, если условиями договоров, заключённых ими с потребителями, предусмотрено обеспечение оказания услуг по передаче электрической энергии в интересах и за счёт потребителя.

Между гарантирующим поставщиком и исполнителем заключён договор, в том числе, и в отношении потребителей, сети которых имеют технологическое присоединение к сетям ООО «М.». На момент рассмотрения дела этот договор не расторгнут, не признан недействительным, до спорного периода исполнялся сторонами.

К отношениям сторон об основаниях, условиях и порядке изменения договора подлежат применению правила статей 450 - 452 Гражданского кодекса Российской Федерации², из содержания которых не усматривается, что в случае заключения одной из сторон договора с иным лицом о том же предмете, договор является расторгнутым.

Сетевые организации рассчитываются между собой за оказанные услуги по передаче электрической энергии на основании индивидуальных тарифов.

Сетевыми организациями в Региональную энергетическую комиссию (РЭК) представлены документы, подтверждающие существование схемы отношений по оказанию данных услуг, с целью формирования тарифов, устанавливаемых исключительно для расчётов между конкретной парой смежных сетевых организаций.

² Далее – ГК РФ.

На основании представленных документов РЭК определены пары смежных организаций и установлен индивидуальный тариф для расчётов между исполнителем и ООО «М.».

Следовательно, заключение гарантирующим поставщиком договора со смежной сетевой организацией при действующей схеме тарифно-договорной модели, установленной приказом РЭК, не является обстоятельством, указывающим на невозможность исполнения договора и прекращение обязательств по его исполнению.

2. Применение свободных (нерегулируемых) цен при расчётах стоимости потреблённой электроэнергии на основании пунктов 106, 109 Правил № 530 в период после принятия Федерального закона от 04.11.2007 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с осуществлением мер по реформированию Единой энергетической системы России»³ является обязательным и без внесения соответствующих изменений в действующий договор.

Между энергоснабжающей организацией (далее – ЭСО) и заказчиком заключён муниципальный контракт, по условиям которого ЭСО обязалась подавать заказчику электрическую энергию, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, в сроки и на условиях, предусмотренных данным контрактом; заказчик обязался оплачивать фактически полученное за расчётный период количество электрической энергии в установленном контрактом порядке.

По условиям контракта расчёт за электроэнергию производится в соответствии с порядком определения цены, установленным согласно положениям действующих на момент оплаты федеральных законов, иных нормативных актов, а также актов уполномоченных органов власти в области государственного регулирования тарифов.

ЭСО в период с ноября 2007 года по сентябрь 2008 года поставляла электрическую энергию, которую муниципальный заказчик оплатил на основании выставленных ЭСО счетов-фактур в полном объёме по регулируемым ценам.

Определив часть объёма электрической энергии по нерегулируемым (свободным) ценам, рассчитанным в порядке, предусмотренном разделом VII Правил № 530, ЭСО дополнительно направила муниципальному заказчику счета-фактуры и акты выполненных работ (оказанных услуг) на потреблённую электрическую энергию в указанный период.

Поскольку заказчиком потреблённая электроэнергия по нерегулируемым ценам за период с ноября 2007 года по сентябрь 2008 года не была оплачена, ЭСО обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

³ Далее – Закон № 250-ФЗ.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о неправомерности расчёта стоимости поставленной электроэнергии по нерегулируемым ценам и отказали в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь частями 1, 4.1, 5 статьи 9 Федерального закона от 31.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», суды исходили из неизменности цены поставляемой по муниципальному контракту электроэнергии. Если муниципальным контрактом применение нерегулируемых цен не предусмотрено, установленная условиями контракта цена является твёрдой и изменению не подлежит.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил.

После принятия Федерального закона «Об электроэнергетике» в редакции Закона № 250-ФЗ применение свободных (нерегулируемых) цен при расчётах стоимости потреблённой электроэнергии на основании пунктов 106, 109 Правил № 530 обязательно.

Поскольку объём потреблённой электроэнергии ответчиком не оспаривался, а расчёт задолженности произведён в соответствии с положениями пунктов 106 и 109 Правил № 530 с учётом рассчитанных ЭСО предельных уровней нерегулируемых цен на розничных рынках в соответствующий период, задолженность подлежит взысканию с ответчика в пользу истца в полном объёме.

3. Основания для взыскания с гарантирующего поставщика в пользу управляющей компании неосновательного обогащения в виде вознаграждения за сбор платежей с потребителей электроэнергии отсутствуют, поскольку обязанность по оплате полученного коммунального ресурса возложена на абонента в силу закона.

В целях предоставления жителям многоквартирных домов коммунальных услуг по электроснабжению управляющей компанией заключено соглашение о приобретении у гарантирующего поставщика электрической энергии.

Кроме того, между указанными организациями заключено соглашение, по условиям которого управляющая компания оплачивает электрическую энергию и мощность, неустойки в случае нарушения условий данного соглашения, и принимает к расчёту тарифы, установленные соглашением.

Названным соглашением не предусмотрена выплата вознаграждения за сбор платежей с покупателей электрической энергии.

Для сбора коммунальных платежей управляющей компанией заключён договор с расчётно-кассовым центром города (далее – РКЦ).

В соответствии с данным договором управляющая компания произвела расчёт за оказанные РКЦ услуги.

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском к гарантирующему поставщику о взыскании неосновательного обогащения в виде незаконно сбережённых денежных средств.

Иск мотивирован тем, что затраты, необходимые для сбора с граждан-потребителей платежей за полученную электроэнергию, понесены управляющей компанией в пользу гарантирующего поставщика и подлежат возмещению.

Судами первой и апелляционной инстанций в удовлетворении исковых требований отказано.

Согласно пункту 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счёт другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьёй 1109 ГК РФ.

Ни в ГК РФ, ни в иных нормативных правовых актах в сфере государственного регулирования тарифов, не предусмотрены императивные нормы, предписывающие ресурсоснабжающим организациям уплачивать отдельным категориям абонентов комиссионное вознаграждение (в том числе и в случае, если такие абоненты не являются конечными потребителями энергии).

Правовая природа договора энергоснабжения исключает одновременное наличие обязанностей оплатить энергию и оказать услуги по получению средств для этой оплаты.

Управляющая компания как абонент приобретает по договору энергоснабжения коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающей организации и предоставляет коммунальные услуги потребителям.

Сбор с населения платы за электроэнергию является обязанностью управляющей компании, возложенной законом, договором управления, соглашением с гарантирующим поставщиком, и не должен расцениваться как действие в чужом интересе.

Понесенные управляющей компанией расходы в связи с оплатой РКЦ в силу положений пункта 1 статьи 983 ГК РФ не повлекли для гарантирующего поставщика никаких обязанностей.

4. В отсутствие общедомового прибора учёта количество поставленной в многоквартирный жилой дом электрической энергии (в том числе для энергоснабжения общего имущества многоквартирного дома) должно определяться исходя из норматива потребления соответствующей коммунальной услуги.

Энергосбытовая компания обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу (ЖСК) о взыскании задолженности за потреблённую электрическую энергию.

Иск мотивирован неисполнением ответчиком обязанности оплаты поставленной по договору купли-продажи электрической энергии и обоснован положениями статей 309, 310, 422, 426, 544 ГК РФ и 157 Жилищного кодекса Российской Федерации⁴.

⁴ Далее – ЖК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, иск удовлетворён.

Судом установлено, что истец поставил ответчику электрическую энергию в необходимом количестве и выставил для её оплаты счета-фактуры. Общедомовой прибор учёта электрической энергии в одном из домов отсутствует. Оплату электроснабжения жилых помещений жильцы дома производят самостоятельно.

Истец произвёл расчёт задолженности ответчика в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг по электроснабжению населения при отсутствии приборов учёта.

Доказательства оплаты поставленной электрической энергии в материалы дела не представлены.

В соответствии с частью 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 19 Правил № 307 при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется для электроснабжения исходя из количества граждан, проживающих в жилом помещении (квартире, жилом доме), норматива потребления соответствующей коммунальной услуги и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс.

Следовательно, произведённый истцом расчёт задолженности является правомерным.

5. Величина заявленной мощности является определяющей при установлении объёма обязательств и оплате услуг по передаче электрической энергии.

Между сетевой компанией (исполнителем) и Обществом (заказчиком) заключён договор оказания услуг по передаче электрической энергии и мощности.

Сетевой компанией было направлено Обществу дополнительное соглашение, предусматривающее внесение изменений в данный договор.

Сторонами в досудебном порядке согласие относительно редакции отдельных пунктов дополнительного соглашения и приложений к указанному договору достигнуто не было.

Сетевая компания обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу о внесении изменений в отдельные пункты договора.

Действующим законодательством установлено, что величина заявленной мощности определяется в соглашении между сторонами.

Величина заявленной мощности является существенным условием договора оказания услуг. Величина заявленной мощности определяется в отношении каждой

точки присоединения и не может превышать присоединённую мощность (статья 544 ГК РФ).

Применение в договоре на оказание услуг величины заявленной, а не фактической мощности обусловлено обязанностью сетевой организации обеспечить возможность потребителя её услуг всей (предельной величины) заявленной мощности в любой момент в течение всего срока действия договора.

РЭК утверждён и введён в действие с 01.01.2010 тариф на передачу электрической энергии, при расчёте тарифа использована заявленная мощность потребителей.

Решение тарифного органа, которым утверждён тариф, образованный с учётом ставки на содержание сетей и заявленной мощности, является основным документом, регулирующим отношения.

С учётом подпункта «а» пункта 14 Правил № 861 величина фактически использованной мощности учитывается при определении стоимости услуг лишь в случае неоднократного превышения заявленной мощности, а действующее гражданское законодательство не содержит императивных норм, устанавливающих, что оплате подлежит исключительно фактически потреблённый объём электрической мощности.

Положения пунктов о порядке определения и расчёта оказанной услуги по величине заявленной мощности наиболее полно отражают содержание регулируемых правоотношений, соответствуют правовым актам и исполнимы сторонами.

6. Энергоснабжающая (энергосбытовая) организация должна доказать факт нарушения покупателем установленного порядка учёта электрической энергии (искажения данных о фактическом объёме потребления электрической энергии), покупатель - отсутствие своей вины в нарушении порядка учёта электрической энергии.

Арбитражными судами первой и апелляционной инстанций удовлетворён иск ЭСО к Обществу (покупателю, абоненту) о взыскании задолженности за потреблённую электрическую энергию с нарушением установленного договором энергоснабжения порядка учёта электрической энергии со стороны покупателя, выразившегося во вмешательстве в работу соответствующего прибора учёта.

Суды руководствовались статьями 539, 544 ГК РФ, Правилами № 530, условиями договора и исходили из доказанности факта нарушения установленного порядка учёта электрической энергии со стороны покупателя.

Статьями 539, 543 ГК РФ обязанность по обеспечению безопасности эксплуатации находящихся в ведении абонента энергетических сетей и исправности используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, возложена на абонента.

Аналогичные положения предусмотрены условиями договора.

Представители ЭСО провели проверку учёта электрической энергии в арендованном ответчиком помещении, в результате которой обнаружены неисправности прибора учёта.

Данное нарушение было зафиксировано в акте и явилось основанием для расчёта ЭСО количества безучётного потребления ответчиком.

Суды пришли к выводу о доказанности факта нарушения ответчиком обязательств по обеспечению сохранности прибора учёта и правомерном осуществлении ЭСО перерасчёта безучётно потреблённой электрической энергии.

Ссылка заявителя на то, что акт является недостоверным доказательством, поскольку в нём отсутствуют объяснения представителя потребителя, судами отклонена.

Ответчиком не представлены доказательства отсутствия своей вины в нарушении порядка учёта электрической энергии.

7. Если прибор учёта электроэнергии с истёкшим сроком поверки был признан пригодным к применению на дату составления акта о неучтённом потреблении, требование о взыскании с потребителя задолженности за безучётное потребление энергии неправомерно.

Гарантирующий поставщик обратился в арбитражный суд с иском к государственному заказчику (потребителю) о взыскании задолженности за безучётное потребление электрической энергии.

Требование гарантирующего поставщика мотивировано ненадлежащим исполнением потребителем обязательства по государственному контракту на энергоснабжение в связи с безучётным потреблением электроэнергии согласно акту проверки прибора учёта.

Решением суда в удовлетворении иска отказано.

Суд первой инстанции посчитал, что использование потребителем прибора учёта с истёкшим сроком госповерки не повлияло на правильность показаний определения количества полученной энергии в спорный период.

Апелляционным судом решение суда отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении иска.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод о безучётном потреблении ответчиком электрической энергии в связи с несоблюдением срока периодической поверки средства измерения.

Суд округа отменил постановление апелляционного суда исходя из следующего.

При проведении сетевой организацией проверки составлен акт о неучтённом потреблении Администрацией электрической энергии с указанием на истечение установленного Госстандартом срока периодической поверки счётчика электрической энергии.

На основании этого акта гарантирующий поставщик по расчётному листу предъявил дополнительно начисленную плату за безучётное потребление с даты проведения последней поверки, исчисленную как разницу между выявленным объёмом безучётного потребления и оплаченного потребителем количества электрической энергии за указанный период.

Впоследствии свидетельством о поверке счётчик электрической активной энергии признан пригодным к применению, актом о проведении ревизии средство измерения признано пригодным для применения расчётов и на дату составления акта о неучтённом потреблении.

Сведения о расчётах за указанный период времени подтверждают надлежащее проведение потребителем оплаты за потреблённую электрическую энергию по данному прибору учёта. Доказательства замены этого средства измерения также отсутствуют.

Поскольку счётчик, на котором было выявлено истечение срока поверки, объективно фиксировал объём потребления Администрацией электрической энергии, требование истца о взыскании платы за безучётное потребление электрической энергии неправомерно.

8. Нарушение целостности пломбы на приборе учёта влечёт невозможность принятия во внимание показаний, определённых этим прибором учёта.

ЭСО и предприниматель заключили договор энергоснабжения, по условиям которого энергоснабжающая организация приняла на себя обязательство подавать покупателю электрическую энергию, качество которой соответствует требованиям технических регламентов и государственных стандартов, в сроки и на условиях, предусмотренных данным договором.

Стороны согласовали способы расчёта безучётного потребления и предусмотрели, что срыв пломб госповерителя и/или энергоснабжающей организации относится к случаям, при которых учёт электрической энергии является нерасчётным.

ЭСО обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по оплате безучётного потребления электрической энергии и неустойки за нарушение сроков оплаты.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Ссылаясь на статьи 543, 544 ГК РФ, пункт 152 Правил № 530, суд сделал вывод, что имеет место срыв пломбы на шкафу расчётного прибора и отклонил доводы ответчика о том, что нарушение целостности пломбы произошло не по его вине.

Апелляционным судом решение отменено, в удовлетворении иска отказано.

Суд пришёл к выводу о том, что нарушение целостности пломбы на приборе учёта электроэнергии произведено в результате действий подразделения истца, в связи с чем вина в этих действиях ответчика отсутствует. Следовательно, отсутствуют основания для оплаты ответчиком безучётного потребления электрической энергии.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционного суда.

Порядок расчётов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Согласно приказу Минэнерго России от 13.01.2003 № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» нарушение пломбы на расчётном счетчике, если это не вызвано действием непреодолимой

силы, лишает законной силы учёт электрической энергии, осуществляемый данным расчётным счётчиком.

В акте осмотра прибора учёта содержится информация, отражающая техническое состояние прибора учёта на момент проверки, которое не позволяет считать его расчётным. Письменные доказательства, опровергающие сведения, содержащиеся в данном акте, в материалы дела не представлены.

Суд апелляционной инстанции, сделав вывод об отсутствии вины абонента в нарушении целостности пломбы, исходя из предмета и основания иска должен был проверить оплатил ли абонент объём потреблённой электрической энергии, а также соответствует ли расчёт истца, в котором определён объём электрической энергии, Правилам № 530 и условиям договора применительно к тому, что прибор учёта не является расчётным, но в этом отсутствует вина абонента.

Без установления указанных обстоятельств выводы суда об отсутствии задолженности абонента и как следствие об отказе в иске, являются преждевременными, поскольку нарушение целостности пломбы на расчётном приборе учёта лишает учёт законной силы и вследствие этого объём потреблённой ответчиком электрической энергии должен быть определён способом, отличным от того когда неисправность прибора учёта отсутствует.

II. Водоснабжение и водоотведение

9. Отношения по пользованию собственниками нежилых помещений, принадлежащих разным лицам, коммуникациями здания, находящимися в общей долевой собственности, могут быть урегулированы соглашением о порядке пользования общим имуществом (статья 247 ГК РФ).

По договору купли-продажи ООО «А.» приобрело у ООО «Ф.» часть отдельно стоящего нежилого здания (административно-бытовой комплекс). Другая его часть принадлежит на праве собственности ООО «К.».

Между ООО «К.» и ОАО «Н.» заключены договор на отпуск питьевой воды, по которому ООО «К.» является абонентом, и договор на приём и транзит бытовых сточных вод, по которому это же Общество является субабонентом.

Необходимые принимающие устройства и приборы для потребления воды и передачи сточных вод находятся в помещениях ООО «К.».

Подача воды в помещения, принадлежащие ООО «А.», и приём сточных вод прекращены ООО «К.» (собственником части нежилого здания) и не возобновлены.

В связи с уклонением ООО «К.» от подписания соглашения о порядке пользования принимающими устройствами и приборами для потребления воды и передачи сточных

вод, находящимися в помещении ООО «К», ООО «А» обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности ООО «К» заключить соответствующее соглашение о порядке пользования ими.

Суды, удовлетворяя заявленные требования, исходили из того, что в соответствии с пунктами 1 и 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные правоотношения. При этом к общему имуществу здания относится, в частности, оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в данном здании.

По правилам пункта 1 статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Поскольку материалами дела подтверждено направление истцом ответчику проекта соглашения о порядке пользования оборудованием, необходимым для потребления воды и передачи сточных вод, реализация такой потребности ООО «А» возможна только с использованием сетей, находящихся в помещении ООО «К», требования истца о понуждении к заключению соглашения в порядке статьи 247 ГК РФ подлежат удовлетворению.

10. В случае установления цены (тарифа) государственным уполномоченным органом для конкретного юридического лица она носит индивидуальный характер и не может использоваться как цена за аналогичный товар для другого юридического лица.

ОАО (энергоснабжающая организация) обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному общеобразовательному учреждению (школе) о взыскании задолженности за потреблённую холодную воду для нужд горячего водоснабжения в период за июль - декабрь 2009 года и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленного требования истец сослался на то, что между ОАО и школой заключён муниципальный контракт на пользование тепловой энергией в горячей воде; услуга «горячее водоснабжение» является комплексной и представляет собой технологический процесс, состоящий из поставки холодной воды до центрального теплового пункта и подогрева, передачи ОАО подготовленной воды для нужд горячего водоснабжения абоненту.

В связи с тем, что ОАО производит покупку холодной воды для нужд горячего водоснабжения у муниципального энергокомплекса, истец произвёл доначисление ответчику за оказанную услугу за период июль - декабрь 2009 года.

Судами первой и апелляционной инстанций исковые требования удовлетворены.

Суды пришли к выводам о наличии обязательства ответчика, возникшего из контракта по оплате холодной воды в спорный период в предъявленном размере, и о правомерности применения истцом при расчёте тарифов, утверждённых уполномоченными органами (администрацией города и РЭК).

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты по следующим основаниям.

По условиям контракта Общество обязано подавать школе согласованное количество тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение, установленное на момент заключения контракта ориентировочно в соответствии с графиком её подачи в течение срока действия данного контракта, а абонент обязан полностью и своевременно оплачивать принятую энергию по ценам и в порядке, определённым сторонами в условиях настоящего контракта.

Из акта разграничения владения и (или) эксплуатационной ответственности сторон за 2008 год следует, что объект ответчика имеет присоединение к центральному тепловому пункту (ТЦП). Общество производит покупку холодной воды для нужд горячего водоснабжения у другого юридического лица – муниципального энергокомплекса.

Полагая, что обязанность по оплате приобретённой им холодной воды возникла, соответственно, и у ответчика на основании заключённого между сторонами контракта, истец произвёл доначисление за оказанную услугу. Однако школа оплату не произвела.

До 2008 года указанное обязательство существовало у ответчика перед муниципальным энергокомплексом.

Из содержания условий контракта не усматривается согласование сторонами соответствующего условия об обязанности ответчика оплатить холодную воду для нужд горячего водоснабжения. Условия контракта предусматривают поставку истцом тепловой энергии в горячей воде ответчику. Тепловая энергия в горячей воде в данном случае выступает в качестве «законченного продукта», товара, который и был поставлен школе. При этом отношения Общества со сторонними организациями не входят в предмет регулирования контракта.

Кроме того, в соответствии с условиями договора сторонами согласована цена на тепловую энергию и химически очищенную воду по тарифам, утверждённым в действующем порядке. Условия о цене холодной воды для нужд горячего водоснабжения ни договор, ни контракт не содержат.

Из письма Министерства регионального развития Российской Федерации от 23.05.2008 № 12529-АД/07 следует, что тарифы организаций коммунального комплекса на холодную воду, горячую воду и водоотведение согласно части 2 статьи 5 Федерального

закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» регулируют (устанавливают) органы местного самоуправления, а в случаях, указанных в части 5 статьи 4 Федерального закона № 210-ФЗ, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Соответствующие тарифы для истца в спорный период не утверждены, применение им в рамках исполнения контракта тарифа, утверждённого для муниципального энергокомплекса, противоречит условиям указанного контракта.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения иска о взыскании задолженности, процентов за пользование чужими денежными средствами не имеется.

11. Отсутствие письменного договора на отпуск холодной воды на нужды холодного водоснабжения не освобождает потребителей услуг от оплаты.

В отсутствие письменного договора ЭСО осуществляла отпуск холодной воды на нужды водоснабжения для реализации гражданам жилищного фонда, обслуживаемого Управляющей компанией.

Неоплата оказанных услуг по водоснабжению послужила основанием для обращения ЭСО в арбитражный суд с иском о взыскании с Управляющей компании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Суд руководствовался статьями 395, 438, 539, 544 ГК РФ, нормами ЖК РФ, Правилами № 307, постановлениями администрации города и исходил из обязанности ответчика оплатить холодную воду, отпущенную истцом на водоснабжение жилых домов, находящихся в управлении ответчика.

Суд пришёл к выводу, что факт оказания истцом услуг подтверждён материалами дела, доказательств, опровергающих размер предъявленной к взысканию задолженности, ответчиком не представлено. Расчёт произведён истцом с применением действующих тарифов на отпуск холодной воды, установленных постановлениями администрации города.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение изменено, с ответчика в пользу истца взысканы суммы основного долга и процентов за пользование чужими денежными средствами в меньшем размере.

Суд исходил из необходимости определения объёма оказанных услуг в отсутствие приборов учёта из норматива 3,34 куб. м. на одного человека в месяц.

Согласно пункту 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учёта, а при их отсутствии - нормативов потребления коммунальных услуг, утверждённых органами местного самоуправления.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу абзаца 2 пункта 15 Правил № 307 в случае, если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчёт размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчёта размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Разрешая спор, суды в соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ квалифицировали сложившиеся между сторонами отношения по поставке холодной воды на нужды водоснабжения в отсутствие заключённого письменного договора как договорные.

Следовательно, ответчик как абонент истца обязан произвести оплату фактически оказанных ему услуг.

III. Теплоснабжение

12. Порядок определения количества тепловой энергии в зависимости от температуры наружного воздуха должен быть согласован сторонами в договоре.

Энергосбытовая организация (ЭСО) и учреждение (заказчик) заключили муниципальный контракт на отпуск тепловой энергии в горячей воде, по условиям которого ЭСО обязалась отпускать тепловую энергию в горячей воде и подпиточную воду учреждению в количестве и с максимальными тепловыми нагрузками, согласованными в приложении к контракту.

В январе - феврале 2010 года ЭСО осуществила поставку тепловой энергии заказчику в количестве, предусмотренном данным контрактом.

В связи с отсутствием у учреждения прибора учёта тепловой энергии, её объём в указанном периоде определялся ЭСО расчётным путём на основании Методики определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения, утверждённой приказом Госстроя России от 06.05.2000 № 105⁵.

Заказчиком произведена оплата за поставленную в указанный период тепловую энергию в размере, предусмотренном контрактом.

Между ЭСО и заказчиком возник спор ввиду разногласий по порядку определения количества поставленной (потреблённой) тепловой энергии.

ЭСО при расчёте количества поставленной тепловой энергии руководствовалась положениями Методики № 105.

⁵ Далее – Методика № 105.

Заказчик полагает, что применение данной Методики ЭСО в одностороннем порядке является ошибочным, поскольку контрактом её использование не предусмотрено, сторонами не согласовано.

Частичная оплата учреждением поставленной ему тепловой энергии послужила основанием для обращения ЭСО в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика образовавшейся задолженности.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иск, исходили из правомерности применения ЭСО расчётного метода определения количества потреблённой тепловой энергии в соответствии с Методикой № 105.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты.

В силу статьи 540 ГК РФ порядок расчётов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с пунктом 1 статьи 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учёта энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Муниципальным контрактом установлено определение количества тепловой энергии и сетевой воды исходя из предусмотренных данным контрактом нагрузок, не поставленное в зависимость от температуры наружного воздуха.

Перерасчёт тепловой энергии и сетей воды при изменении температуры наружного воздуха, а также возможность определения количества тепловой энергии с применением Методики № 105 контрактом не предусмотрены.

13. Мэрия не вправе принимать на себя финансовые обязательства по оплате теплоснабжающей организации расходов на производимую для населения тепловую энергию в случае недостаточности собранных управляющей компанией денежных средств.

Между мэрией города (плательщиком) и товариществом собственников жилья (получателем) заключено соглашение о предоставлении субсидии для погашения кредиторской задолженности за тепловую энергию, потреблённую в 2008 году населением города сверх установленных нормативов.

По условиям соглашения плательщик в соответствии с постановлением мэрии обязан предоставить денежные средства (субсидии) получателю для погашения кредиторской задолженности за тепловую энергию, потреблённую в 2008 году населением города сверх установленных нормативов. Источником финансирования исполнения данного соглашения является бюджет города.

Вступившим в законную силу в 2010 году решением суда по другому делу по заявлению прокурора постановление мэрии об утверждении порядка предоставления из бюджета города субсидий для погашения кредиторской задолженности за тепловую

энергию, потреблённую в 2007 и 2008 г. населением сверх установленных нормативов признано недействующим со дня его принятия.

Ссылаясь на противоречие соглашения требованиям бюджетного и жилищного законодательства, прокурор обратился в арбитражный суд с иском к мэрии и ТСЖ о признании соглашения недействительным.

Судами первой, апелляционной инстанций иск удовлетворён.

Суд кассационной инстанции, оставляя судебные акты без изменения, указал, что заключением оспариваемого соглашения мэрия фактически принимает на себя финансовые обязательства по оплате теплоснабжающей организации расходов на производимую тепловую энергию для населения.

Федеральное законодательство о теплоснабжении не возлагает на орган местного самоуправления обязанности по оплате расходов населения за потреблённое тепло.

Нормы статьи 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации также не предусматривают субсидию в целях такой оплаты.

В соответствии с Основами ценообразования различные факторы, влияющие на экономическую составляющую стоимости тепловой энергии, учитываются при установлении соответствующего тарифа.

В статье 157 ЖК РФ предусмотрено право органов местного самоуправления на определение норматива потребления, но не установлена обязанность возмещать затраты на оплату тепловой энергии, потреблённой гражданами.

Таким образом, у мэрии отсутствовали полномочия на заключение данного соглашения, в силу чего оно противоречит требованиям ЖК РФ, Бюджетного кодекса Российской Федерации и согласно статье 168 ГК РФ является недействительным.

IV. Иные вопросы

14. Если стороны в договоре определили, что спорные вопросы по качеству товара разрешаются на основании анализа арбитражных проб, проводимого независимой лабораторией, такое заключение является для сторон обязательным.

В соответствии с условиями заключённого между ОАО (поставщиком) и ОАО (покупателем) договора поставки, поставщик обязан в течение пяти лет с момента подписания договора поставлять, а покупатель - принимать и оплачивать угольный концентрат для коксования (товар).

По результатам приёмки угольного концентрата покупателем установлено несоответствие полученного товара техническим характеристикам, указанным в удостоверениях качества.

Получив отказ поставщика на претензию о соразмерном уменьшении стоимости некачественного товара, покупатель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика определённой суммы в счёт уменьшения покупной цены поставленного по договору угольного концентрата.

Судами первой и апелляционной инстанций иск удовлетворён.

Руководствуясь нормами статей 506, 469, 474, 475 ГК РФ, суды исходили из того, что приёмка покупателем товара по качеству осуществлена в соответствии с условиями договора поставки и несоответствие полученного товара техническим характеристикам, содержащимся в удостоверениях качества, подтверждается актами отбора проб и протоколами химического анализа аккредитованной испытательной лаборатории.

Стороны согласовали применение ГОСТ 10742-71, а не ГОСТ 1137-64 и проведение исследований в аккредитованной испытательной лаборатории (1), аттестат которой имеется в материалах дела.

Правом разрешить спорный вопрос по качеству в соответствии с условиями договора поставки угольного концентрата ответчик не воспользовался.

Сертификат независимой испытательной лаборатории отвергается, поскольку анализы проб, отобранных при отгрузке угольного концентрата, согласно договору не имеют для сторон какого-либо значения.

Суд округа отменил решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, в удовлетворении иска отказал, указав, что выводы судов о невозможности применения представленного ответчиком (поставщиком) заключения независимой испытательной лаборатории о качестве поставленного покупателю товара противоречат условиям заключённого между сторонами договора поставки угольного концентрата, требованиям действующего ГОСТ 1137-64 и статьи 474 ГК РФ.

Давая толкование условиям договора поставки, суд указал, что в данном пункте договора стороны согласовали условие о решении спорных вопросов по качеству товара между поставщиком и покупателем на основании анализа арбитражных проб, проводимого независимой испытательной лабораторией.

Согласно пункту 30 ГОСТ 1137-64 «Угли бурые, каменные, антрацит, горючие сланцы и брикеты. Правила приёмки по качеству» для лабораторных испытаний от товарной пробы приготавливают два экземпляра лабораторной пробы, из которых один немедленно отсылают в лабораторию поставщика, а второй хранят в качестве арбитражной пробы.

Требования ГОСТ 1137-64 подлежат применению в силу статьи 474 ГК РФ и условий договора.

Судами установлено, что при возникновении претензий по качеству поставленной продукции поставщиком направлены арбитражные пробы на анализ в независимую испытательную лабораторию, по заключению которой показатели качества угольного концентрата соответствуют условиям заключённого сторонами договора.

Поскольку результат анализа арбитражной пробы является обязательным для обеих сторон, основания для удовлетворения иска отсутствуют.

15. Поскольку ЗАО не относится к категории арендаторов, право на выкуп которые имеют в соответствии с пунктом 4.5 Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 01.07.1994, утверждённых Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535⁶, а договор аренды с правом выкупа не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупной цены, как это предусмотрено законом, основания для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи помещения отсутствуют.

Комитет по управлению государственным имуществом области (арендодатель), ОАО (балансодержатель) и ЗАО (арендатор) 24.06.1997 заключили договор аренды, во исполнение которого балансодержатель по акту приёма-передачи передал в пользование арендатору нежилое помещение.

Поскольку в дальнейшем жилищный фонд ОАО со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями был передан в муниципальную собственность, стороны заключили дополнительное соглашение к договору аренды, в котором установили, что арендодателем является не Комитет по управлению имуществом области, а Комитет по управлению имуществом города, в дальнейшем переименованный в Департамент земельных и имущественных отношений города (далее – Департамент). Балансодержателем стало муниципальное унитарное предприятие - ЖЭУ, арендатором - ЗАО.

В соответствии с абзацем 2 пункта 6.1 договора ЗАО имеет право выкупа данных помещений по ставке годовая арендная плата $\times K-10.89\ 213\ 370 \times K-10=892\ 133\ 700$ руб. без НДС, с учётом деноминации – 893 133,70 руб. без НДС.

Полагая, что условие абзаца 2 пункта 6.1 договора о праве выкупа по своей юридической природе является ничем иным как предварительным договором купли-продажи имущества, истец обратился к ответчику с требованием заключить договор купли-продажи недвижимого имущества.

Отказ Департамента от заключения указанного договора, послужил основанием для обращения ЗАО в арбитражный суд с иском о понуждении Департамента к заключению договора.

Судами первой, апелляционной и кассационной инстанций в удовлетворении исковых требований отказано. Суды исходили из того, что у ЗАО отсутствуют основания для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи недвижимого имущества.

В силу положений статей 421, 445 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

⁶ Далее - Государственная программа приватизации.

Согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Договор аренды был заключён в период действия Закона Российской Федерации от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации», согласно статье 15 которого выкуп имущества мог быть осуществлён по договору аренды с правом выкупа, заключённому до вступления в силу указанного Закона, если размеры, сроки, порядок и иные условия внесения выкупа предусмотрены этим договором. При этом в других случаях арендатор государственного или муниципального имущества мог приобрести такое имущество в порядке, установленном настоящим Законом (статьи 20, 21, 24 (конкурс, аукцион) и Государственной программой приватизации (пункт 4.1).

В силу требований Государственной программы приватизации после 01.07.1994 право на выкуп арендованных помещений по договорам аренды имели: лица, выкупившие имущество государственных и муниципальных предприятий и арендуемые помещения, которые занимали эти предприятия; акционерные общества, созданные в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, в уставные капиталы которых не вошли арендуемые помещения; арендаторы зданий, нежилых помещений, договоры аренды с которыми заключены на аукционе или по конкурсу.

В силу статьи 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»⁷, действовавшего на момент обращения ЗАО с заявлением о выкупе помещения, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно пункту 12 статьи 43 Закона № 178-ФЗ в случае заключения договора аренды с правом выкупа до вступления в силу указанного Закона выкуп государственного и муниципального имущества осуществляется на основании заявления арендатора такого имущества в сроки, установленные договором аренды с правом выкупа, если в нём содержатся условия и порядок о размере выкупа, сроках и порядке его внесения.

При рассмотрении спора судами установлено, что спорный договор аренды не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупа (выкупной цены), в то время как закон связывает с этими условиями возможность применения к правоотношениям подпункта 1 пункта 12 статьи 43 Закона № 178-ФЗ.

⁷ Далее - Закон № 178-ФЗ.

Поскольку ЗАО не относится к категории арендаторов, право на выкуп которые имеют в соответствии с пунктом 4.5 Государственной программы приватизации; договор аренды с правом выкупа не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупной цены, как это предусмотрено Законом № 178-ФЗ, суды сделали вывод об отсутствии оснований для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи помещения.

16. Объекты гражданской обороны имеют особый статус в силу их специального назначения и условий использования по обеспечению безопасности населения, поэтому установленный законом запрет на приватизацию защитных сооружений гражданской обороны аналогичен запрету на их отчуждение в частную собственность по сделке купли-продажи.

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к краевому государственному унитарному предприятию (далее – КГУП) и Обществу о признании недействительным договора купли-продажи в части отчуждения защитного сооружения гражданской обороны (далее – спорный объект, спорное помещение), занимающего помещение подвала и расположенное в административном здании; применении последствий недействительности ничтожной сделки.

По мнению заявителя, часть подвального помещения, являющегося предметом договора купли-продажи, представляет собой защитное сооружение и в силу прямого указания закона отчуждению в частную собственность не подлежит.

Арбитражными судами искивые требования прокурора удовлетворены.

Суды пришли к выводу, что договор купли-продажи в части спорного объекта был заключён с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в связи с чем является недействительным в указанной части.

Судами установлено, что согласно свидетельству о государственной регистрации права от 28.03.2001 административное здание (литер Б) принадлежало на праве собственности субъекту Российской Федерации и находилось в хозяйственном ведении КГУП.

В соответствии со свидетельством о регистрации права собственности от 30.01.2009 это же здание принадлежит на праве собственности Обществу.

Согласно информации Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Алтайскому краю, реестру защитных сооружений по состоянию на 20.01.2010 спорное помещение является защитным сооружением и относится к объектам гражданской обороны.

Паспорт убежища подтверждает отнесение спорного объекта к убежищам А-2 класса с 31.12.1982. Организацией, эксплуатирующей убежище в мирное время, является Управление снабжения и сбыта крайисполкома.

В силу пункта 3 Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности республик в составе Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность» объекты государственной собственности, не указанные в Приложениях 1 - 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьём балансе они находятся, и от ведомственной подчинённости предприятий, передаются в государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга на основании предложений их Верховных Советов, Советов народных депутатов. До момента определения соответствующего собственника указанных объектов они относятся к федеральной собственности.

Защитные сооружения гражданской обороны запрещены к приватизации и их нахождение в обороте допускается лишь по специальному разрешению Правительства Российской Федерации.

Объекты гражданской обороны имеют особый статус в силу их специального предназначения и условий использования по обеспечению безопасности населения в особый период, в связи с чем, установленный законом запрет на приватизацию защитных сооружений гражданской обороны аналогичен запрету на их отчуждение в частную собственность по сделке купли-продажи.

В связи с изложенным договор купли-продажи в части спорного объекта признан недействительным.

17. При наличии разногласий относительно условий выкупа имущества, включая цену продажи, разногласия могут быть переданы на рассмотрение суда.

Индивидуальным предпринимателем (далее – Предприниматель) от Комитета по управлению муниципальным имуществом (далее - Комитет) получен проект договора купли-продажи арендуемого имущества, в соответствии с которым Комитет предложил Предпринимателю выкупить арендуемый объект с рассрочкой платежа на пять лет.

Между сторонами возникли разногласия по поводу цены продаваемого имущества в размере 859 000 рублей (без учёта НДС), определённой в пункте 1.2 договора на основании отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 28.05.2010, проведённой обществом с ограниченной ответственностью (далее – ООО) по заданию Комитета.

Полагая, что указанная цена спорного объекта является завышенной, Предприниматель направил Комитету протокол разногласий.

Поскольку разногласия не были урегулированы сторонами, Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Комитету и ООО о признании недействительным отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 28.05.2010 и о понуждении Комитета изменить договор купли-продажи арендуемого имущества с рассрочкой платежа в редакции истца.

С целью определения рыночной стоимости объекта судом назначено проведение судебной экспертизы торгово-промышленной палате (далее – ТПП). Согласно заключению эксперта ТПП от 14.02.2011 рыночная стоимость спорного объекта недвижимости установлена в размере 718 000 руб. (без учёта НДС).

Суды первой и апелляционной инстанций отказали Предпринимателю в иске.

С учётом положений Федерального закона № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁸, вступившего в силу 05.08.2008, заключение договора купли-продажи с истцом для ответчика является обязательным, а необоснованность рыночной стоимости спорного объекта, установленной ООО в оспариваемом отчёте, материалами дела не подтверждена.

При определении рыночной стоимости объекта в целях заключения договора купли-продажи с арендатором, имеющим преимущественное право на приобретение арендуемого помещения, Комитет действовал в рамках предоставленных ему полномочий в соответствии с действующим законодательством.

Суд кассационной инстанции отменил оспариваемые судебные акты в части отказа в удовлетворении иска об урегулировании разногласий по абзацу 2 пункта 1.2 договора относительно определения рыночной стоимости спорного объекта.

Из статьи 3 Закона № 159-ФЗ следует, что цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определённой независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости этого имущества.

В соответствии с пунктом 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведённой независимым оценщиком» в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности

⁸ Далее – Закон № 159-ФЗ.

в Российской Федерации»⁹ отчёт независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Суд округа пришёл к выводу, что рыночная стоимость, определённая в отчёте от 14.02.2011 в размере 718 000 руб. (без учёта НДС), отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, а значит, указанная в нём величина может быть использована при определении цены продажи этого имущества.

Согласно части 2 статьи 13 Закона № 135-ФЗ арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определённой в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обращение предпринимателя в суд с преддоговорным спором является надлежащим способом защиты его нарушенного права.

Избранный истцом способ защиты права - передача на рассмотрение суда разногласий по условию договора о цене выкупаемого имущества, с учётом представленных в обоснование требований доказательств и установленных на основании их оценки судами обстоятельств, в том числе экспертизой, проведённой на основании определения суда, по данному делу влечёт восстановление нарушенных прав предпринимателя.

⁹ Далее – Закон № 135-ФЗ.