

# Анализ новелл правового регулирования отношений по энергоснабжению исполнителей коммунальных услуг

В статье рассмотрены основные изменения в сфере правового регулирования отношений энергоснабжения, связанные с принятием нормативного правового акта, который устанавливает требования к порядку и условиям заключения договоров по приобретению коммунальных ресурсов для целей оказания коммунальных услуг.

**Ключевые слова:** энергоснабжение, коммунальные услуги, исполнитель коммунальных услуг, условия договора ресурсоснабжения, плата за коммунальные услуги, учет энергопотребления, отказ от исполнения договора ресурсоснабжения.



**А.М. Криницын,**  
главный юрисконсульт  
Управления правового обеспечения  
операционной деятельности  
ЗАО «КЭС»

Вопросам регулирования отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, которые в силу своей высокой социальной значимости и отсутствия целостной правовой среды носят проблемный характер, в последнее время законодатель уделяет особое внимание.

Очередной попыткой упорядочить отношения в указанной сфере явилось принятие правительством постановления от 14 февраля

2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», утвердившего Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила). Данным документом определены обязательные требования, подлежащие учету при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – исполнитель коммунальных услуг, исполнитель) с ресурсоснабжающими

организациями следующих договоров ресурсоснабжения:

- купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности);
- теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения;
- холодного водоснабжения, водоотведения;
- поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

При этом следует отметить, что нормы Правил во многом воспроизвели ранее сформированную правоприменительную практикой и постановлением правительства от 6 мая 2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — Правила предоставления коммунальных услуг) идею распространения на договорные отношения по ресурсоснабжению ряда особенностей правового регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг гражданам-потребителям.

Такой подход был продиктован особым статусом исполнителя коммунальных услуг, приобретающего коммунальный ресурс исключительно в целях предоставления коммунальной услуги. Именно это обстоятельство и обусловило распространение на отношения ресурсоснабжения требований жилищного законодательства.

Вместе с тем нормы Правил содержат в себе ряд регуляторных новелл, дополняющих правовую среду отношений энергоснабжения. Среди них представляется необходимым отметить те, которые действуют в отношении заключения и условий договора ресурсоснабжения.

### Заключение договора ресурсоснабжения

В соответствии с пунктом 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Согласно пункту 3 Правил договоры ресурсоснабжения с исполнителями коммунальных услуг заключаются в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных Правилами особенностей.

В качестве таких особенностей можно выделить следующие:

#### 1. Закрепление перечня документов, представляемых исполнителем с заявкой (офертой) на заключение договора ресурсоснабжения (п. 6 Правил).

Вместе с такой заявкой (офертой), например, должны быть представлены:

- документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу потребителям, которые пользуются помещениями в многоквартирном доме (жилым домом), указанном в заявке (оферте);
- документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, а также общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, или о размере площади жилого дома и отопливаемых помещений надворных построек, а также о размере площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками.

До момента вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг направление документов, содержащих сведения о размерах площадей, в адрес ресурсоснабжающей организации необходимо только в случае их фактического наличия.

При этом обращает на себя внимание, что до момента вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг направление таких документов, содержащих сведения о размерах площадей, в адрес ресурсоснабжающей организации **необходимо только в случае их фактического наличия** (пп. «а» п. 3, пп. «е» п. 6 Правил). Заметим, что нормы Правил предоставления коммунальных услуг и пункт 6 постановления правительства от 6 мая 2011 г. № 354, признающий утратившим силу постановление правительства от 23 мая 2006 г. № 307 (далее — Правила № 307), вступают в силу по истечении двух месяцев со дня вступления в силу изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением правительства от 28 марта 2012 г. № 258, то есть с 1 сентября 2012 г. Следует обратить внимание на то, что в отношении некоторых ресурсов сведения о размерах площадей приобретают особое значение. Так,

согласно действующему порядку размер платы за такую коммунальную услугу, как отопление, в отсутствие коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета определяется посредством применения нормативов потребления коммунальных услуг, которые устанавливаются в расчете на единицу площади помещений. Поэтому отсутствие таких сведений у ресурсоснабжающей организации может стать препятствием для осуществления корректных расчетов с исполнителем за потребляемые коммунальные ресурсы.

## **2. Определение порядка рассмотрения заявок (оферт) на заключение договора ресурсоснабжения, полученных в отношении одного многоквартирного (жилого) дома (п. 9 Правил).**

Ресурсоснабжающей организации (далее — РСО) предоставлена возможность приостанавливать рассмотрение заявок (оферт) в случаях обращения одновременно двух и более лиц с заявками (офертами) на заключение договора в отношении одного многоквартирного (жилого) дома либо представления заявок (оферт) в период действия ранее заключенного договора в отношении одного и того же многоквартирного (жилого) дома. При этом РСО вправе приостанавливать рассмотрение таких заявок до наступления одного из следующих событий:

- до установления правомочий на заключение договора у обратившихся лиц, в том числе путем проведения проверок соблюдения требований законодательства в отношении создания и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (т.е. проверок, которые проводятся органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим государственный жилищный надзор);
- до принятия решения судом (в случае рассмотрения судом вопроса о законности создания и деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами).

Следует отметить, что в настоящее время ресурсоснабжающие организации нередко сталкиваются с трудностями при определении надлежащего контрагента в договорных отношениях по энергоснабжению с исполнителями коммунальных услуг в случаях смены способа управления многоквартирным (жилым) домом, смены управляющих компаний и (или) расторжения договора на управление в одностороннем порядке по инициативе жильцов многоквартирного (жилого) дома. Поэтому предоставленная Правилами возможность приостановления процесса заключения договора может позволить снизить риски привлечения ресурсоснабжающих организаций к ответственности за потенциальное нарушение антимонопольного

законодательства в виде уклонения или отказа от заключения договора ресурсоснабжения с той или иной организацией — исполнителем коммунальных услуг.

## **3. Установление основания для отказа сторон в заключении договора ресурсоснабжения (п. 12 и 13 Правил).**

В силу требований Правил ресурсоснабжающая организация может отказать в заключении договора ресурсоснабжения, если отсутствуют:

- технологическое присоединение (подключение) объекта теплоснабжения к соответствующим централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- обязанность заключить договор ресурсоснабжения с любым обратившимся к ней лицом в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

Отметим, что отношения по снабжению таким ресурсом, как тепло, подпадают под действие статьи 15 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении». Согласно данной норме договор теплоснабжения является публичным для единой теплоснабжающей организации, которая не вправе отказать потребителю тепловой энергии в заключении договора теплоснабжения при условии соблюдения указанным потребителем выданных ему в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности технических условий подключения к тепловым сетям принадлежащих ему объектов капитального строительства.

## **4. Закрепление правомочий ресурсоснабжающих организаций самостоятельно инициировать процедуру заключения договора (п. 10 и 11 Правил).**

Согласно Правилам ресурсоснабжающая организация, владеющая коммунальным ресурсом, подача которого осуществляется в соответствующий многоквартирный дом или жилой дом без заключения договора ресурсоснабжения в письменной форме, вправе направить исполнителю заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения и в случае неполучения в последующем ответа о согласии заключить договор на предложенных или иных условиях обратиться с требованием о понуждении к его заключению в судебные органы.

Следует отметить, что в названных положениях Правил получили развитие требования части 12 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), которыми было закреплено, что управляющие организации, товарищества собственников

жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление.

**Положительный аспект** рассматриваемых норм Правил состоит в том, что, несмотря на статус исполнителя коммунальных услуг как потребителя в рамках отношений по энергоснабжению, на которого согласно правовой позиции ВАС РФ не распространяется возможность понуждения к заключению договора, эти нормы с учетом особой значимости наличия стабильных отношений по энергоснабжению в указанной сфере закрепляют на нормативном уровне механизм заключения договора по инициативе ресурсоснабжающей организации, создавая для последней адекватные условия защиты своих интересов (см. информационное письмо Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров»).

### Условия договоров ресурсоснабжения

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом требований Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных правовых актов Российской Федерации (п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг).

В части условий договорных взаимоотношений сторон по ресурсоснабжению представляется необходимым отметить следующее.

#### 1. Закрепление Правилами перечня существенных условий договоров ресурсоснабжения (пункт 17 Правил).

В перечень условий, подлежащих согласованию в договоре ресурсоснабжения в обязательном порядке, включены:

- а) предмет договора (вид коммунального ресурса);
- б) дата начала поставки коммунального ресурса, определяемая в зависимости от даты возникновения обязанности предоставлять коммунальные услуги потребителю (п. 19 Правил);
- в) показатели качества поставляемого коммунального ресурса;
- г) порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса (п. 21 Правил);
- д) порядок определения цены договора исходя из установленных на соответствующий период регулирования тарифов (применяемых в расчетном периоде цен) на коммунальный ресурс (п. 22 Правил);
- е) порядок оплаты коммунального ресурса (п. 25 Правил);
- ж) иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

Остановимся на некоторых из перечисленных условий подробнее.

**Показатели качества поставляемого коммунального ресурса.** Согласно пункту 20 Правил при установлении в договоре ресурсоснабжения показателей качества коммунального ресурса сторонами подлежит учету то обстоятельство, что его объем и качество должны позволять исполнителю обеспечить предоставление коммунальной услуги потребителям в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, и соответствовать условиям подключения многоквартирных домов, общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса.** Правила содержат формулу определения объема коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета. Эта формула предусматривает необходимость использования показаний комнатных, индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета.

Вместе с тем в настоящее время относительно возможности применения показаний индивидуальных приборов учета расхода тепла и воды при отсутствии (или неисправности) общедомовых приборов правоприменительной практикой сформирована позиция, отличная от установленной требованиями Правил.

Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 22 сентября 2009 г. № 5290/09 суд приходит к выводу о том, что при отсутствии средств измерения, предусмотренных пунктом 34 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 г. № 167, объем отпущенной воды должен определяться ресурсоснабжающей организацией на основании нормативов потребления коммунальных ресурсов, которые устанавливаются для домов определенной группы независимо от наличия у их жителей индивидуальных приборов учета воды. Применение к отношениям между предприятием и обществом пункта 16 Правил № 307 означало бы, по существу, перемещение границы эксплуатационной ответственности и, следовательно, возложение на предприятие ответственности за потери в сетях, находящихся в управлении общества. Кроме того, такой подход лишает смысла установку общедомовых приборов учета воды.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Применительно к оплате тепловой энергии и горячей водоснабжения с учетом положений Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденных Минтопэнерго России 12 сентября 1995 г., аналогичная позиция была высказана ВАС РФ в постановлении от 23 ноября 2010 г. № ВАС-6530/10.

**Порядок оплаты коммунального ресурса.** Необходимо отметить, что срок оплаты коммунального ресурса в договоре ресурсоснабжения, заключаемом с исполнителем коммунальных услуг, по общему правилу устанавливается до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем. Исключения составляют случаи, когда договором не предусмотрен более поздний срок оплаты ресурса либо не принято решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (общего собрания членов товарищества или кооператива) о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

Заметим, что ранее в отношении срока оплаты коммунального ресурса правоприменительная практика исходила из необходимости распространения на отношения между ресурсоснабжающей организацией и исполнителем положений части 1 статьи 155 ЖК РФ, устанавливающей необходимость внесения платы за коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

## **2. Установление дополнительного перечня условий, которые также должны быть определены сторонами при заключении договоров ресурсоснабжения (п. 18 Правил).**

Среди таких договорных условий можно выделить два. Первое из них — это условие о разграничении обязательств сторон по оборудованию объектов теплоснабжения (отдельных помещений в составе объектов) приборами учета, включая обеспечение доступа к общедомовому имуществу для целей установки таких приборов, а также обязательство сторон по обеспечению работоспособности и соблюдению в течение срока действия договора энергоснабжения требований к эксплуатации приборов учета (пп. «в» п. 18 Правил).

Заметим, что на сегодняшний день действует Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который предусматривает, что до 1 июля 2012 г. собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Второе условие — это обязанность исполнителя предоставить ресурсоснабжающей организации возможность подключения коллективного (общедомового) прибора учета к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета в случае, если установленные приборы учета позволяют осуществить их подключение к указанным системам (пп. «ж» п. 18 Правил).

При этом расходы на подключение к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета не должны возлагаться на потребителей, за исключением случая, когда собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение о включении указанных расходов в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

### **3. Уточнение способа реализации предоставленной статьей 155 ЖК РФ возможности исполнения обязательств по оплате поставляемого коммунального ресурса путем перечисления денежных средств напрямую гражданами-потребителями (п. 27 Правил).**

В таких случаях оплата коммунального ресурса будет осуществляться путем:

- внесения гражданами-потребителями непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирном доме, в установленные жилищным законодательством сроки;
- внесения исполнителем платы за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой при использовании общего имущества в многоквартирном доме, в срок до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем (п. 25 Правил).

### **4. Закрепление за сторонами договорных отношений по энергоснабжению возможности включения в договор права на односторонний отказ от его исполнения (п. 30 Правил).**

Так, РСО может реализовать данное право, если у исполнителя имеется перед ней задолженность (признанная им по акту сверки расчетов или подтвержденная решением суда) за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за три расчетных периода.

Относительно рассматриваемого положения Правил можно заметить следующее:

- 1) включение подобного правомочия ресурсоснабжающей организации призвано улучшить платежную дисциплину исполнителей коммунальных услуг за потребляемые энергоресурсы. Вместе с тем, учитывая публичную природу таких отношений, с достаточной долей вероятности можно предположить, что правоприменительная практика, не восприняв указанную новеллу, продолжит развиваться ранее обозначенным курсом,

закрывающимся в недопустимости одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора с исполнителем коммунальных услуг, приобретающим энергоресурсы для последующего предоставления коммунальных услуг гражданам — потребителям;

- 2) Правила не позволяют с достаточной степенью определенности установить, какие три расчетных периода в зависимости от их календарной последовательности и величины обязательств, в них возникших, должны приниматься во внимание при оценке возможности реализации права на односторонний отказ от исполнения договора;
- 3) в силу требований Правил условием реализации права на односторонний отказ является соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате коммунальной услуги, в том числе путем предоставления ресурсоснабжающей организацией коммунальной услуги гражданам вплоть до заключения нового договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями. При этом определить ответственное лицо, а также механизм компенсации ресурсоснабжающей организации стоимости потребляемых энергоресурсов в период до заключения нового договора из положений Правил не представляется возможным.

## **Выводы**

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124 закрепило на нормативном уровне единые требования и условия заключения договоров по приобретению коммунальных ресурсов для целей оказания коммунальных услуг, что в целом позитивно скажется на упорядочении отношений в сфере ЖКХ. Данным постановлением в институциональную среду энергоснабжения введены новые регуляторные нормы, обеспечивающие более целостное регулирование отношений между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг.

Вместе с тем некоторые новеллы утвержденных постановлением Правил имеют неоднозначное толкование, а следовательно, не исключено, что их реализация на практике будет сопряжена с определенными трудностями. Поэтому окончательная оценка положений Правил возможна только на основе анализа формирующейся правоприменительной практики. □

© А. Криницын, 2012  
e-mail: KrinitsynAM@yandex.ru