



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар
05 апреля 2022 года

Дело № А32-30403/2021

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Семушина А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кваша В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело **по исковому заявлению** ТСН «Малый Ахун» (ИНН 2367002454, ОГРН 1182375025612)

к ООО «Хоста» (ИНН 2319018550, ОГРН 1022302837248)

об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора теплоснабжения от 01.04.2021 № 0043 ТЭ-21, **об** обязанности

при участии в судебном заседании:

от истца – не явился

от ответчика – не явился

У С Т А Н О В И Л:

ТСН «Малый Ахун» (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к ООО «Хоста» (далее – ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора теплоснабжения от 01.04.2021 № 0043 ТЭ-21 (на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома) на условиях, предложенных в протоколе разногласий от 14.05.2021, обязанности в десятидневный срок с момента вступления в законную силу решения суда заключить публичный договор теплоснабжения (на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома).

Представители лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

При таких обстоятельствах суд считает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие лиц уведомленных о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом в соответствии с положениями ст. 156 АПК РФ.

В материалах дела имеется ходатайство истца об уточнении исковых требований от 29.03.2022, в котором товариществом исключены из исковых требований пункты 1.5., 2.1.3., 2.1.5., 2.4.4., а также пункты с 3.2. по 3.6.

Ходатайство об уточнении заявленных требований следует удовлетворить как основанное на положениях ст. 49 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд пришел к следующему.

Как следует из материалов дела, ООО «Хоста» является ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей поставку тепловой энергии и горячей воды в многоквартирные дома, расположенные по адресам: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14 А литер А и литер Б.

Вышеуказанные многоквартирные дома находятся в управлении ТСН «Малый Ахун» на основании решения собственников помещений многоквартирного дома об

избрании нового способа управления ТСН, оформленного протоколом от 04.03.2018 № 1.

Письмом от 15.04.2021 ответчик направил в адрес истца для подписания проект публичного договора теплоснабжения на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома от 01.04.2021 № 0043 ТЭ-21.

Данный договор подписан с протоколом разногласий, который в свою очередь со стороны ответчика подписан с протоколом урегулирования разногласий.

В процессе рассмотрения спора судом было установлено, что стороны не отказываются от заключения договора, между ними имеется преддоговорный спор.

Отсутствие согласия со стороны истца на подписание протокола урегулирования разногласий послужило основанием для обращения в суд с заявлением об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора теплоснабжения в редакции, предложенной истцом.

При решении вопроса об обоснованности заявленных требований, суд руководствуется следующим.

Согласно ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (п. 1 ст. 426 ГК РФ). Согласно п. 3 ст. 426 и ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В соответствии с ч. 2 ст. 445 ГК РФ, в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

В силу ст. 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

С учетом представленных сторонами пояснений, судом установлено следующее.

Между сторонами остались не урегулированными разногласия по следующим пунктам договора.

По пункту 1.3. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «1.3. Внешней границей (граница балансовой принадлежности) сетей тепло-водоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в

многоквартирный дом. Местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с централизованной сетью теплоснабжения. В случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации».

Ответчиком предложена следующая редакция: «1.3. Местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с централизованной сетью теплоснабжения. В случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является внешняя граница сетей теплоснабжения Исполнителя, определяемая в соответствии с п. 1.4. настоящего договора».

Из приведенных редакций спорного пункта следует, что стороны согласовали место исполнения обязательств РСО при наличии коллективного (общедомового) прибора учета – в месте его соединения с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета – внешняя граница сетей теплоснабжения, которая установлена в приложении № 2 к договору.

Разногласия сторон сводятся к определению в договоре внешней границы сетей теплоснабжения (граница балансовой ответственности сторон).

Суд полагает необходимым урегулировать разногласия в части установления внешней границы сетей теплоснабжения, т.е. граница балансовой принадлежности сетей.

Оценив доводы сторон, руководствуясь пунктом 1 статьи 8, пунктом 1 статьи 422 ГК РФ, частью 1 статьи 36 ЖК РФ, пунктами 6, 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) суд пришел к выводу о том, что граница балансовой принадлежности сетей, по общему правилу, устанавливается по внешней стене жилого многоквартирного дома, а граница эксплуатационной ответственности, если стороны не договорились об ином, - в месте соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Таким образом, граница балансовой принадлежности инженерных сетей МКД определена законом (императивная норма), в то время как границу ответственности возможно определить по соглашению сторон.

В соответствии с пунктом 5 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон о теплоснабжении) местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения (технологического присоединения) к бесхозяйной тепловой сети.

Пункт 2 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 № 808 (далее – Правила № 808), определяет, что граница балансовой принадлежности - линия раздела тепловых сетей, источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок между владельцами по признаку собственности или владения на ином предусмотренном федеральными законами основании; граница эксплуатационной

ответственности - линия раздела элементов источников тепловой энергии, тепловых сетей или теплопотребляющих установок по признаку ответственности за эксплуатацию тех или иных элементов, устанавливаемая соглашением сторон договора теплоснабжения, договора оказания услуг по передаче тепловой энергии, теплоносителя, договора поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, а при отсутствии такого соглашения - определяемая по границе балансовой принадлежности.

В соответствии с требованиями части 15 статьи 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставку указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в частности, 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно пункту 6 Правил № 491 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.

В силу пункта 8 Правил № 491 внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), внутридомовые инженерные системы, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, - это инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

В соответствии со статьей 157 ЖК РФ утверждены Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания

коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124.

Подпунктом «а» пункта 18 Правил № 124 установлено, что в договор ресурсоснабжения включается условие о разграничения ответственности сторон за несоблюдение показателей качества коммунального ресурса. Если иное не установлено договором ресурсоснабжения, ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам.

В материалах дела отсутствуют документы, свидетельствующие о принадлежности истцу тепловых сетей от места врезки в тепловую камеру (расположенной за пределами внешних границ многоквартирного жилого дома) до границы стены многоквартирного дома на каком-либо вещном праве или ином законном основании, и, следовательно, в соответствии с положениями статьи 210 ГК РФ и статьи 39 ЖК РФ отсутствуют основания для возложения обязанностей по содержанию этих участков тепловых сетей на товарищество и на собственников жилых помещений многоквартирных домов.

Представленный истцом технический паспорт на многоквартирный дом не содержит в себе информации о нахождении тепловой сети в составе общего имущества МКД.

Состав общедомового имущества императивно определен нормами жилищного законодательства, Правилами № 491 и не может быть изменен истцом по соглашению с ресурсоснабжающими организациями.

Таким образом, сети горячего водоснабжения, обеспечивающие не только внутридомовую систему водоснабжения, но и систему за ее пределами, не могут быть включены в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Другое толкование названных норм права относительно определения границ ответственности означало бы незаконное возложение бремени содержания имущества на лицо, которому это имущество не принадлежит.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 8 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016, вынесение инженерных сетей за пределы внешней стены без волеизъявления собственников помещений означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривает право Застройщика за счет денежных средств дольщиков возводить внешние инженерные сети в границах земельного участка, выделенного под строительство.

Тот факт, что спорный теплопровод создан специально для теплоснабжения жилого многоквартирного дома на законных основаниях, а у тепловой организации в пользовании на законных основаниях не находится, не свидетельствует о

возникновении у собственников помещений в МКД права общей долевой собственности на тепловые сети, расположенные за пределами МКД.

Нахождение спорного участка сетей не в собственности обеих сторон спора не накладывает обязательств по его эксплуатации на абонента. Данная позиция была изложена в Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.02.2014 № ВАС-562/14, определении Верховного суда РФ от 16.03.2017 № 305-ЭС15-513(3), Решении Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 06.08.2018 по делу А75-5139/2018.

Аналогичная правовая позиция об определении границы балансовой и эксплуатационной ответственности сторон приводится в многочисленных материалах судебной практики: Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2021 N 304-ЭС20-16049, Определении Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2015 № 305-ЭС-11564, постановлении Арбитражного суда Северо - Кавказского округа от 03.12.2018 по делу № А32-28432/2017, Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.05.2015 по делу № А73-11133/2014.

Наружные инженерные сети, не являющиеся общим имуществом, пусть даже и созданные при строительстве здания, не являются имуществом дольщиков.

Учитывая вышеизложенное, представленная Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи в материалы дела проектная документация на строительство многоквартирного дома не имеет правового значения и не является основанием для установления границы балансовой принадлежности за пределами внешних границ жилого дома.

Обратное при установленных фактических обстоятельствах может повлечь за собой нарушение прав собственников помещений МКД, увеличение стоимости затрат на содержание и ремонт общедомового имущества.

Таким образом, пункт 1.3. подлежит урегулированию в следующей редакции:

«1.3. Внешней границей (граница балансовой принадлежности) сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с централизованной сетью теплоснабжения. В случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации».

По пункту 1.4. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «1.4. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых сетей и централизованных сетей теплоснабжения. При этом обслуживание внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения осуществляется Исполнителем или лицами, привлекаемыми Исполнителем по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ на внутридомовых инженерных системах в доме».

Ответчиком предложена следующая редакция: «1.4. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество коммунального ресурса на границе

раздела внутридомовых сетей и централизованных сетей теплоснабжения. При этом обслуживание внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения осуществляется Исполнителем или лицами, привлекаемыми Исполнителем по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ на внутридомовых инженерных системах в доме. Внешняя граница сетей теплоснабжения Исполнителя определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности сетей и эксплуатационной ответственности сторон».

Редакции, предложенные сторонами, не соответствуют подпункту «а» пункта 18 Правил № 124, в соответствии с которым в договоре ресурсоснабжения предусматривается условие о разграничении ответственности сторон за несоблюдение показателей качества коммунального ресурса. Если иное не установлено договором ресурсоснабжения, ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных вод из внутридомовых систем). Указанная граница раздела определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности сетей и актом эксплуатационной ответственности сторон, копии которых прилагаются к договору ресурсоснабжения.

Из материалов дела следует, что сторонами данный вопрос не урегулирован, стороны не пришли к единому мнению, в связи с чем, суд полагает необходимым урегулировать пункт 1.4. договора в соответствии с подпунктом «а» пункта 18 Правил № 124 для случая, когда стороны соответствующий вопрос не урегулировали, а именно: «1.4. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных вод из внутридомовых систем)».

По пункту 2.1.1. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.1.1. Обеспечить качество тепловой энергии и теплоносителя на границе эксплуатационной ответственности в соответствии с требованиями законодательства».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.1.1. Обеспечить качество тепловой энергии и теплоносителя в месте исполнения обязательств ресурсоснабжающей организации в соответствии с требованиями законодательства».

С учетом определения в пунктах 1.3. и 1.4. договора места исполнения обязательства и границы ответственности РСО, пункт 2.1.1. договора подлежит изложению в редакции ответчика – «2.1.1. Обеспечить качество тепловой энергии и теплоносителя в месте исполнения обязательств ресурсоснабжающей организации в соответствии с требованиями законодательства».

По пункту 2.1.2. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.1.2. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата, предоставлять Исполнителю информацию, использованную для определения объемов

потребления тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период, в том числе о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

В отношении объемов индивидуального потребления по жилым и нежилым помещениям, информация предоставляется в виде реестра по каждому потребителю с указанием общего объема потребления коммунальной услуги (ГВС) за отчетный период, начальные и конечные показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, объем потребленной коммунальной услуги (ГВС), рассчитанной по утвержденным норматива потребления (договорная нагрузка) в разрезе каждого потребителя (в случае отсутствия / выхода из строя индивидуального прибора учета) и итоговый объем по всем помещениям».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.1.2. По требованию Исполнителя предоставлять показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) иную информацию, используемую для определения объемов потребления тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Из материалов дела и пояснений сторон следует, что между РСО и собственниками жилых и нежилых помещений МКД заключены прямые договоры по поставке коммунального ресурса.

Отношения между РСО и УК ограничиваются поставкой ресурса на содержание общего имущества (далее – СОИ) в МКД (часть 1 статьи 157.2, часть 12 статьи 161 ЖК РФ, пункт 21.1 Правил № 124).

Вопрос обмена информацией между сторонами в такой ситуации урегулирован положениями подпункта «е (1)» пункта 18 Правил № 124 – договором должны быть предусмотрены обязательства ресурсоснабжающей организации по передаче исполнителю показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) иной информации, используемой для определения объемов потребления коммунального ресурса, сроки и порядок передачи указанной информации.

В силу части 10 статьи 157 ЖК РФ ресурсоснабжающие организации обязаны представлять лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, информацию о показаниях индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям.

Возложение на ресурсоснабжающую организацию обязанности по предоставлению исполнителю соответствующей информации об объеме потребления коммунального ресурса по каждому жилому и нежилому помещению не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата, не противоречит нормам, предусмотренным пунктом 67 Правил №354 и подпунктом 1 пункта 2 статьи 155 ЖК РФ, предусматривающим внесение платы за коммунальные услуги на основании платежных документов, предоставляемых потребителям исполнителем услуг не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим периодом.

Кроме того, возложение на ресурсоснабжающую организацию обязанности по предоставлению покупателю соответствующей информации об объеме потребления коммунального ресурса по каждому жилому и нежилому помещению в редакции Истца не вступает в противоречие и с Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России от 29.02.2016 № 114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающим размещение информации о состоянии

расчетов лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг, с потребителями ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, по состоянию на 1-е число месяца, следующего за расчетным, либо в иной срок, предусмотренный договором.

Таким образом, предложенная истцом редакция в большей степени соответствует требованиям законодательства, поскольку предусматривает сроки и порядок передачи информации.

В данном случае обязанность истца по оплате фактически принятого объема ресурса на СОИ обусловлена встречной обязанностью ответчика по предоставлению исчерпывающей информации, использованной в расчете.

Аналогичная правовая позиция приводится в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.04.2018 № Ф04-746/2018 по делу № А81-2219/2017, Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 02.03.2021 № Ф06-326/2021 по делу № А12-7003/2020, Постановлении суда Северо-Кавказского округа от 23.04.2021 по делу № А32-13728/2017, Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 02.03.2021 № Ф06-326/2021 по делу № А12-7003/2020.

С учетом изложенного, пункт 2.1.2. договора подлежит изложению в редакции: «2.1.2. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата, предоставлять Исполнителю информацию, использованную для определения объемов потребления тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период, в том числе о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

В отношении объемов индивидуального потребления по жилым и нежилым помещениям, информация предоставляется в виде реестра по каждому потребителю с указанием общего объема потребления коммунальной услуги (ГВС) за отчетный период, начальные и конечные показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, объем потребленной коммунальной услуги (ГВС), рассчитанной по утвержденным норматива потребления (договорная нагрузка) в разрезе каждого потребителя (в случае отсутствия / выхода из строя индивидуального прибора учета) и итоговый объем по всем помещениям».

Товариществом предложено дополнить договор пунктом 2.1.4. следующего содержания: «2.1.4. В соответствии с подпунктом «е(1)» пункта 31 Правил № 354 осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета».

РСО возражала против включения указанного пункта в условия договора.

Поскольку между сторонами имеется спор о лице, обязанном осуществлять снятие вышеуказанных показаний, а правильность показаний индивидуальных приборов учета влияет на размер обязательства товарищества по оплате стоимости ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме, суд полагает необходимым разрешить разногласие с указанием лица, обязанного осуществлять соответствующий съем показаний.

Как указано выше, в отношениях по поставке коммунального ресурса собственникам жилых и нежилых помещений в МКД РСО является исполнителем коммунальной услуги. Указанный вывод соответствует определению исполнителя, данному в пункте 2 Правил № 354.

Согласно Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства (органа полномочного на толкование норм Постановления Правительства РФ № 354) от 20.07.2019 № 7087-01704 «О правилах предоставления коммунальных услуг

собственникам МКД» при прямых договорах исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация, которая осуществляет поставку коммунальных ресурсов в жилые и нежилые помещения.

Распределяя права и обязанности между РСО и товариществом необходимо установить, кто из сторон является исполнителем по индивидуальному потреблению (по прямым договорам), а кто по общедомовому, и соответственно, исходя из этого следует распределить между сторонами обязанности по предоставлению информации, данных, а также порядок расчетов.

Данная позиция отражена в решениях Арбитражного суда Краснодарского края от 06.06.2019 по делу № А32-13727/2017, от 07.02.2020 по делу А32-44783/2017.

Согласно подпункту «е(1)» пункта 31 Правил № 354 исполнитель обязан осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета).

Таким образом, пункт 2.1.4 подлежит включению в условия договора в редакции истца: «2.1.4. В соответствии с подпунктом «е(1)» пункта 31 Правил № 354 осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета».

Сторонами предложены следующие редакции пункта 2.2.1. договора:

Истцом предложена следующая редакция: «2.2.1. Беспрепятственного доступа к приборам учета и внутридомовым инженерным системам в доме в целях проведения соответствующих проверок после предварительного уведомления Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.2.1. Беспрепятственного доступа к приборам учета и внутридомовым инженерным системам в доме в целях проведения соответствующих проверок».

В соответствии с пунктом 18 (1) Правил № 124 (введен Постановлением Правительства РФ от 29.06.2020 № 950) в договоре энергоснабжения дополнительно устанавливается порядок допуска, установленный настоящими Правилами, гарантирующего поставщика лицом, ответственным за содержание общего имущества, к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, установленных в местах, которые отнесены к общему имуществу многоквартирного дома, для целей проведения проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, работ по установке, поверке, техническому обслуживанию и присоединению к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности) приборов учета электрической энергии, установленных в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 111 Правил № 808 потребитель обеспечивает беспрепятственный доступ к приборам учета и теплоснабжающим установкам уполномоченных представителей теплоснабжающей или теплосетевой организации после предварительного оповещения о дате и времени посещения потребителя. По требованию теплоснабжающей или теплосетевой организации потребитель обязан обеспечить доступ не более чем через 3 рабочих дня со дня предварительного оповещения.

Пунктом. 3.4.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»,

предусмотрено, что входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает свободного доступа в подвальные помещения, напротив, императивно установлено ограничение доступа в подвальные помещения.

Истец обосновывает необходимость дополнить пункт условием о заблаговременном предупреждении товарищества о проведении проверки приборов учета тем, что данный порядок носит организационную функцию и позволит истцу обеспечить соответствующий доступ РСО с учетом необходимости выделения для данного действия человеческого ресурса, т.к. ОДПУ установлен в подвальном помещении, доступ в которое ограничен.

Поскольку законодательством предусмотрена возможность устанавливать сторонам в договоре порядок допуска РСО к приборам учета, суд полагает необходимым изложить пункт 2.2.1. в следующей редакции: «2.2.1. Беспрепятственного доступа к приборам учета и внутридомовым инженерным системам в доме в целях проведения соответствующих проверок после предварительного уведомления Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Пункт 2.2.2. в редакции истца звучит следующим образом: «2.2.2. Инициировать проверку на предмет достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния».

Ответчиком предложена следующая редакция пункта: «2.2.2. Участвовать в проверках, проводимых Исполнителем, на предмет достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния».

Спорный пункт корреспондирует обязанности товарищества осуществлять проверку, съем показаний индивидуальных приборов учета. Поскольку, исполнителем по поставке коммунальной услуги собственникам помещений МКД является РСО, суд приходит к выводу об обоснованности позиции истца – пункт 2.2.2. подлежит изложению в следующей редакции: «2.2.2. Инициировать проверку на предмет достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния».

По пункту 2.3.1 договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.3.1. По требованию Ресурсоснабжающей организации предоставлять информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма товариществу собственников недвижимости) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме».

Ответчиком предложена следующая редакция пункта: «2.3.1. По требованию Ресурсоснабжающей организации предоставлять показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) иную информацию, используемую для определения объемов потребления тепловой энергии и теплоносителя в многоквартирном доме (в том числе в целях содержания общего имущества)».

В силу пункта 1 части 11 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при переходе собственников на прямые договоры в случае, предусмотренном статьей 157.2

Кодекса, вменяется предоставление ресурсоснабжающим организациям информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

Сведения подлежат направлению в случае, если показания индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) были предоставлены товариществу собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма. В остальных случаях требование РСО по предоставлению показаний ИПУ, установленных в жилых или нежилых помещениях МКД неправомерно по причине отсутствия договорных отношений по предоставлению коммунальной услуги между истцом и собственниками/ нанимателями в МКД.

Поскольку обязанность по предоставлению коммунальной услуги горячего водоснабжения в отношении жилых и нежилых помещений лежит на ответчике, то в силу подпунктов «ж», «е(1)» пункта 31, пунктов 82, 83, 84 Правил № 354, подпункта «д» пункта 18 Правил № 124 именно ответчик, выполняющий функции как ресурсоснабжающей организации, так и исполнителя коммунальной услуги в отношении жилых и нежилых помещений, должен нести обязанности по принятию от потребителей показаний индивидуальных приборов учета, а также по проведению проверки достоверности представленных потребителями сведений об их показаниях.

Суд приходит к выводу об обоснованности позиции истца, пункт договора подлежит изложению в следующей редакции: «2.3.1. По требованию Ресурсоснабжающей организации предоставлять информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма товариществу собственников недвижимости) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме».

Аналогичным образом подлежит урегулированию и разногласие сторон по пункту 2.3.5. договора.

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.5. 1 раз в 6 месяцев проводить проверку достоверности представленных потребителями сведений о показаниях, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния».

Истец просит исключить указанный пункт из условий договора как противоречащий подпункту «е(1)» пункта 31 Правил № 354.

Поскольку суд урегулировал разногласия сторон и включил в условия договора пункт 2.1.4., предусматривающий обязанность РСО осуществлять снятие показаний ИПУ не реже 1 раза в 6 месяцев, пункт 2.3.5. подлежит исключению из договора.

По пункту 2.3.6. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.3.6. Обеспечить обслуживание внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, оказывать услуги и выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.6. Обеспечить обслуживание внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи тепловой энергии к внутридомовым инженерным системам, оказывать услуги и выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290».

В силу подпункта «в» пункта 18 Правил № 124 в договоре ресурсоснабжения также предусматривается условие о разграничении обязательств сторон по обеспечению обслуживания внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых систем), а также обязанность сторон по информированию о выявлении несанкционированного подключения к внутридомовым инженерным системам и порядок взаимодействия при выявлении такого подключения, в том числе порядок осуществления перерасчетов по оплате коммунальных ресурсов.

Редакция, предложенная истцом, соответствует положениям подпункта «в» пункта 18 Правил № 124. Редакция, предложенная ответчиком, включает обязательства, которые выполняет товарищество по отношению к собственникам помещений МКД. Поскольку договор регулирует отношения между РСО и товариществом, спорный пункт подлежит изложению в редакции истца.

Истец просит исключить из договора пункты 2.3.7., 2.3.8., 2.3.15, 2.3.17. с указанием на то, что договор не должен нести нагрузку, не имеющую отношения к предмету договора.

Ответчик предлагает изложить пункт 2.3.7. договора в следующей редакции: «2.3.7. Ежегодно не позднее 31 августа производить ремонт, наладку теплопотребляющего оборудования, тепловых сетей и приборов учета под контролем Ресурсоснабжающей организации», а пункт 2.3.8. - «2.3.8 подготовить к началу отопительного периода внутридомовые инженерные системы к работе в зимних условиях и получить Акт (паспорт) готовности к работе в отопительный период в установленном порядке. Ресурсоснабжающая организация возобновляет отпуск тепловой энергии и теплоносителя потребителю в начале отопительного периода только после предъявления утвержденного в установленном порядке Акта (паспорта) готовности к работе в отопительный период, находящихся в эксплуатационной ответственности Исполнителя сетей и систем теплопотребления».

Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 утверждены Правила оценки готовности к отопительному периоду (далее - Правила № 103).

В соответствии с пунктом 1 Правил № 103 они определяют порядок оценки готовности к отопительному периоду путем проведения уполномоченными органами проверок готовности к отопительному периоду муниципальных образований, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены к системе теплоснабжения.

Согласно пункту 5 Правил № 103 в целях проведения проверки потребителей тепловой энергии к работе комиссии по согласованию могут привлекаться

представители единой теплоснабжающей организации в системе теплоснабжения, а также организации, к тепловым сетям которой непосредственно подключены теплопотребляющие установки потребителей тепловой энергии.

Таким образом, РСО не является уполномоченным органом по оценке готовности к отопительному периоду. Соответствующий вопрос не входит в сферу отношений сторон, а потому, спорные пункты подлежат исключению из условий Договора.

По пункту 2.3.9. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Ресурсоснабжающей организации к коллективным (общедомовым) приборам учета и теплопотребляющим установкам в целях проведения соответствующих проверок после предварительного оповещения Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Ресурсоснабжающей организации к приборам учета и теплопотребляющим установкам в целях проведения соответствующих проверок».

Условия пунктов 2.2.1. и 2.3.9. договора схожи по содержанию, сводятся к обеспечению беспрепятственного доступа РСО к ОДПУ и теплоснабжающим установкам в МКД.

Поскольку суд урегулировал разногласия сторон и включил в условия договора пункт, предусматривающий порядок осуществления допуска РСО к приборам учета и теплопотребляющим установкам, пункт 2.3.9. подлежит исключению в редакции истца: «2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Ресурсоснабжающей организации к коллективным (общедомовым) приборам учета и теплопотребляющим установкам в целях проведения соответствующих проверок после предварительного оповещения Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Сторонами предложены следующие редакции пункта 2.3.10. договора:

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество тепловой энергии, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения».

Истец просит исключить пункт 2.3.10. из договора.

В соответствии с подпунктом «к» пункта 31 Правил 354 РСО, являясь исполнителем коммунальных услуг, обязано вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг (отопление/ горячее водоснабжение), учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

В соответствии с подпунктом «б» п. 18 Правил № 124 в договоре ресурсоснабжения также предусматривается порядок взаимодействия сторон при поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги, обязанность исполнителя принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных сообщений в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с подпунктом 23 Правил № 124 при определении в договоре ресурсоснабжения порядка взаимодействия сторон при поступлении жалоб

потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги предусматривается обязательность выявления причин предоставления коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме и порядок выявления этих причин, устанавливаемый с учетом требований, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

Пункт 2.3.10 договора не определяет порядок взаимодействия сторон при поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги, порядок выявления причин предоставления коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме, как это предусмотрено подпункт «б» пункта 18 и пункта 23 Правил № 124, а лишь закрепляет обязанность товарищества в отсутствии законных оснований.

Правила № 124 не устанавливают обязательность включения предложенного РСО пункта 2.3.10. договора в таком виде.

Поскольку стороны не достигли согласия относительно включения в договор спорного условия, то оснований для включения пункта 2.3.10. в условия договора не имеется.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что пункт 2.3.10. подлежит исключению из договора.

Истец предлагает исключить из договора пункт 2.3.11.

Ответчик предлагает изложить данный пункт в следующей редакции: «2.3.11. Незамедлительно по телефону 265-35-55 извещать Ресурсоснабжающую организацию обо всех неисправностях внутридомовых сетей теплоснабжения и теплопотребляющих установок и незамедлительно устранять неполадки (аварии)».

Между тем, обязанность по содержанию внутридомовых сетей теплоснабжения и теплопотребляющих установок лежит на товариществе. Данная обязанность установлена в интересах собственников помещений в МКД и относится к сфере отношений между таким собственниками и товариществом.

В отношении возникающих неисправностей общедомового имущества Правила № 124 содержат требования о включении в договор условия о порядке взаимодействия сторон при выявлении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета, поскольку только данное обстоятельство влияет на отношения между РСО и товариществом.

Такое условие содержится в пункте 2.3.12. договора.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что пункт 2.3.11. подлежит исключению из договора.

По пункту 2.3.12. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «2.3.12. При обнаружении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета в течение 1 (одних) суток уведомить об этом Ресурсоснабжающую организацию и согласовать дату и время составления акта о неисправности коллективного (общедомового) прибора учета с участием представителя Ресурсоснабжающей организации в срок, не превышающий 3 (трех) суток с даты уведомления, а также производить ремонт или замену прибора учета».

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.12. Письменно в течение 1 дня извещать Ресурсоснабжающую организацию о неисправности коллективных (общедомовых) приборов учета и производить их ремонт или замену».

Согласно подпункту «з» пункта 18 Правил № 124 стороны обязаны предусмотреть порядок взаимодействия сторон при выявлении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета, прочего оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии.

Редакция п. 2.3.12. договора, предложенная истцом, соответствует пункту 72 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034, предусматривающему условие о составлении акта о неисправности коллективного (общедомового) прибора учета между товариществом и РСО.

С учетом изложенного, пункт 2.3.12. договора подлежит изложению в редакции: «2.3.12. При обнаружении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета в течение 1 (одних) суток уведомить об этом Ресурсоснабжающую организацию и согласовать дату и время составления акта о неисправности коллективного (общедомового) прибора учета с участием представителя Ресурсоснабжающей организации в срок, не превышающий 3 (трех) суток с даты уведомления, а также производить ремонт или замену прибора учета».

По пункту 2.3.13. договора.

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.13. При отсутствии на границе балансовой принадлежности сетей коллективного (общедомового) прибора учета, передавать на электронном и бумажном носителе Ресурсоснабжающей организации сведения, необходимые для определения объемов поставленной тепловой энергии и теплоносителя в соответствии с пунктом 21 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 ».

Истец предлагает заменить норму права с «пункта 21» на «пункт 21.(1)» Правил 124 в данном пункте договора.

При имеющейся схеме правоотношений, а именно приобретение товариществом коммунального ресурса в целях содержания общедомового имущества, применение пункта 21 Правил 124 неправомерно, т.к. данная норма определяет порядок расчета между РСО и исполнителями коммунальных услуг по поставке ГВС потребителям. В целом содержание пункта 2.3.13., за исключением замечаний, товариществом не оспаривается.

Учитывая изложенное, спорный пункт подлежит включению в условия договора в редакции истца: «2.3.13. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета, передавать на электронном и бумажном носителе Ресурсоснабжающей организации сведения об общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и необходимые для определения объемов поставленной тепловой энергии и теплоносителя в соответствии с пунктом 21(1) Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124».

По пункту 2.3.14. договора.

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.14. Перекрыть и опломбировать механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему горячего водоснабжения, в случае, когда приостановление предоставления горячего водоснабжения вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате. Исполнитель несет ответственность за невыполнение законных требований ресурсоснабжающей организации по приостановлению или ограничению предоставления горячего водоснабжения потребителю, имеющему задолженность по ее

оплате (при наличии технической возможности для выполнения указанных требований), в том числе в виде возмещения исполнителем ресурсоснабжающей организации убытков, понесенных ею в результате невыполнения исполнителем указанных требований».

Истец предлагает исключить из договора пункт 2.3.14.

Предложенная РСО редакция спорного пункта повторяет положения подпунктов «в» и «г» пункта 27 Правил № 124, действие которого распространяется на случаи, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов товарищества или кооператива принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

В силу абзаца 3 пункта 114 Правил № 354, именно на исполнителя возлагаются обязанности опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Поскольку у ответчика имеются прямые договоры с собственниками помещений МКД, спорный пункт подлежит исключению из условий договора.

Также истец просит исключить из договора пункты 2.3.15., 2.3.16., 2.3.17., поскольку не являются обязательными для включения в условия договора, а стороны не пришли к единому мнению по их редакции. Соответствующие отношения подлежат урегулированию между сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства.

По пункту 2.3.15. договора.

Ответчиком предложена следующая редакция: «2.3.15. Письменно согласовывать с Ресурсоснабжающей организацией любые отключения и включения систем теплоснабжения, а также работы по реконструкции на внутридомовых инженерных системах в доме».

Обязанность по содержанию, ремонту, реконструкции внутридомовых сетей теплоснабжения и теплоснабжающих товариществ установлена в интересах собственников помещений в МКД и относится к сфере отношений между таким собственниками и товариществом.

Минимальным перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, установленным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 определены сроки выполнения работ, дополнительное согласование с поставщиками ресурсов не предусмотрено.

Поскольку стороны не достигли согласия относительно включения в договор спорного условия, пункт 2.3.15. подлежит исключению из условий договора.

Пункты 2.3.16. - 2.3.17. подлежат исключению из условий договора, как не предусмотренные положениями Правил № 124 и повторяющие нормы законодательства об обязанностях УК, в отношении которых РСО не является контролирующим лицом.

Товариществом предложено дополнить договор пунктом 2.4.3. следующего содержания: «2.4.3. Запрашивать детализацию расчета объема индивидуального потребления ГВС по каждому потребителю (жилое или нежилое помещение) и документы, на основании которых произведены начисления (доначисления/корректировки) за коммунальную услугу».

РСО возражала против включения указанного пункта в условия договора.

В силу положений подпункта «е(1)» пункта 18 Правил № 124 в договоре ресурсоснабжения предусматриваются обязательства РСО по передаче исполнителю показаний ИПУ и (или) иной информации, используемой для определения объемов потребления коммунального ресурса, сроки и порядок передачи указанной информации.

Поскольку запрашиваемая информация и документы, являющиеся основанием для перерасчета объема коммунальной услуги, влияют на итоговый объем ресурса в целях СОИ подлежащий оплате товариществом, то истец обоснованно имеет право располагать соответствующими данными.

Суд полагает необходимым включить в договор пункт 2.4.3. в следующей редакции: «2.4.3. Запрашивать детализацию расчета объема индивидуального потребления ГВС по каждому потребителю (жилое или нежилое помещение) и документы, на основании которых произведены начисления (доначисления/корректировки) за коммунальную услугу».

По пункту 3.1. договора.

Суд учитывает то обстоятельство, что в процессе урегулирования разногласий стороны пришли к единой позиции относительно содержания пункта 3.1. договора, по сути идентичного содержанию текста подпункта «а» пункта 21(1) Правил № 124.

Таким образом, пункт 3.1. договора подлежит изложению в следующей редакции: «3.1. объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома, оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц) по формуле:

$$V_d = V_{одпу} - V_{потр},$$

где:

$V_{одпу}$ - объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

$V_{потр}$ - объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. В случае если величина $V_{потр}$ превышает или равна величине $V_{одпу}$, то обязательства исполнителя по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимаются равными 0. При этом величина, на которую $V_{потр}$ превышает $V_{одпу}$, уменьшает объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома в следующем за расчетным периодом расчетном периоде (следующих расчетных периодах)».

Стороны пришли к единой позиции относительно содержания пункта 4.2. договора, который подлежит изложению в следующей редакции: «4.2. Размер платы за поставленную тепловую энергию и теплоноситель в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам (ценам), установленным в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании тарифов (цен) для населения».

По пункту 4.4. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «4.4. Оплата производится на основании акта приема-передачи тепловой энергии и (или) счетов-фактур, которые готовит Ресурсоснабжающая организация. Исполнитель обязуется до 10 числа месяца, следующего за расчетным, получать самостоятельно (в т.ч. по электронной почте) в Ресурсоснабжающей организации счет, счет-фактуру, акт приема-передачи, сводный реестр по многоквартирному дому».

Ответчиком предложена следующая редакция: «4.4. Оплата производится на основании акта приема-передачи тепловой энергии и (или) счетов-фактур, которые готовит Ресурсоснабжающая организация. В случае неполучения или не подписания акта приема-передачи, тепловая энергия считается принятой в объеме и на сумму, указанные в акте. Исполнитель обязуется до 10 числа месяца, следующего за

расчетным, получать самостоятельно (в т.ч. по электронной почте) в Ресурсоснабжающей организации счет, счет-фактуру, акт приема-передачи, сводный реестр по многоквартирному дому».

Редакция, предложенная товариществом, не содержит условия о последствиях неполучения, не подписания акта и непредставления мотивированного отказа. Между тем, РСО нормативного обоснования данного условия не привела.

С учетом изложенного, пункт 4.4. подлежит изложению в редакции: «4.4. Оплата производится на основании акта приема-передачи тепловой энергии и (или) счетов-фактур, которые готовит Ресурсоснабжающая организация. Исполнитель обязуется до 10 числа месяца, следующего за расчетным, получать самостоятельно (в т.ч. по электронной почте) в Ресурсоснабжающей организации счет, счет-фактуру, акт приема-передачи, сводный реестр по многоквартирному дому».

По пункту 4.5. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «4.5. При перечислении денежных средств Ресурсоснабжающей организации Исполнитель в платежном документе обязан указывать: номер и дату заключения договора теплоснабжения; наименование отчетного периода, за который производится оплата; номер и дату счета-фактуры и (или) акта о приеме-передаче тепловой энергии; сумму НДС. Поступившие денежные средства учитываются Ресурсоснабжающей организацией в соответствии с назначением платежа, указанном в платежном документе Исполнителя. Если в платежном документе не указан ни отчетный период, ни номер и дата счета-фактуры и (или) акта приема-передачи тепловой энергии, то сумма оплаты относится Ресурсоснабжающей организацией на погашение задолженности Исполнителя, начиная с наиболее раннего неоплаченного расчетного периода в пределах срока исковой давности. Оплата считается произведенной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации».

Ответчиком предложена следующая редакция: «4.5. При перечислении денежных средств Ресурсоснабжающей организации Исполнитель в платежном документе обязан указывать: номер и дату заключения договора теплоснабжения; наименование отчетного периода, за который производится оплата; номер и дату счета-фактуры и (или) акта о приеме-передаче тепловой энергии; сумму НДС. Поступившие денежные средства учитываются Ресурсоснабжающей организацией в соответствии с назначением платежа, указанном в платежном документе Исполнителя. Если в платежном документе не указан ни отчетный период, ни номер и дата счета-фактуры и (или) акта приема-передачи тепловой энергии, то сумма оплаты относится Ресурсоснабжающей организацией на погашение задолженности Исполнителя, начиная с наиболее раннего неоплаченного расчетного периода. Оплата считается произведенной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации».

Истец обосновывает изложение данного пункта положениями пункта 3 статьи 199 ГК РФ в случае, когда должник не указал, в счет какого из однородных обязательств осуществлено исполнение, и среди них имеются требования кредитора, по которым истек срок исковой давности, исполненное засчитывается в пользу требований, по которым срок исковой давности не истек, в порядке, установленном пунктами 2 и 3 статьи 319.1 ГК РФ.

Вышеуказанная правовая позиция сформулирована в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении».

Таким образом, пункт 4.5. договора подлежит изложению в редакции товарищества: «4.5. При перечислении денежных средств Ресурсоснабжающей

организации Исполнитель в платежном документе обязан указывать: номер и дату заключения договора теплоснабжения; наименование отчетного периода, за который производится оплата; номер и дату счета-фактуры и (или) акта о приеме-передаче тепловой энергии; сумму НДС. Поступившие денежные средства учитываются Ресурсоснабжающей организацией в соответствии с назначением платежа, указанном в платежном документе Исполнителя. Если в платежном документе не указан ни отчетный период, ни номер и дата счета-фактуры и (или) акта приема-передачи тепловой энергии, то сумма оплаты относится Ресурсоснабжающей организацией на погашение задолженности Исполнителя, начиная с наиболее раннего неоплаченного расчетного периода в пределах срока исковой давности. Оплата считается произведенной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации».

Стороны пришли к единой позиции относительно содержания пунктов 4.6. и 5.1. договора. В связи с чем, пункт 4.6. подлежит изложению в следующей редакции: «4.6. В случае несвоевременной или неполной оплаты, Исполнитель уплачивает пени в порядке и размере, установленном п. 9.2 ст. 15 ФЗ «О теплоснабжении» № 190-ФЗ от 27.07.2010».

Пункт 5.1. договора подлежит изложению в следующей редакции: «5.1. При рассмотрении споров, возникающих при исполнении договора, обязателен претензионный порядок. Срок рассмотрения претензии – 30 календарных дней. В случае если споры не урегулированы сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края».

По пункту 5.2. договора.

Истцом предложена следующая редакция: «5.2. Стороны пришли к соглашению о возможности обмена юридически значимыми сообщениями посредством электронной почты, факсимильной связи, с последующим направлением подлинных документов стороне не позднее 3 рабочих дней. Электронная переписка должна содержать адреса электронной почты получателя и отправителя, тему сообщения, сведения о времени и дате отправления сообщения, а также вложение файла в формате PDF. С целью использования информационного обмена стороны указывают в договоре номер факса, электронного адреса должностных лиц (руководителя, иного уполномоченного лица)».

Ответчиком предложена следующая редакция: «5.2. Стороны пришли к соглашению о возможности обмена юридически значимыми сообщениями посредством электронной почты, факсимильной связи, с последующим получением Исполнителем в офисе Ресурсоснабжающей организации подлинных документов (предоставление документов только по факту требования). Электронная переписка должна содержать адреса электронной почты получателя и отправителя, тему сообщения, сведения о времени и дате отправления сообщения, а также вложение файла в формате PDF. С целью использования информационного обмена стороны указывают в договоре номер факса, электронный адрес».

Позиции по пункту 5.2. договора также не мотивированы сторонами со ссылками на нормы права. Поскольку стороны не пришли к единому мнению, с учетом положений пункта 63 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 5.2. договора подлежит изложению в следующей редакции: «5.2. Претензии и иные юридически значимые сообщения направляются по юридическому адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц».

Сторонами предложены следующие редакции пункта 5.4. договора:

Истец – «5.4. Договор прекращает свое действие при наступлении одного из следующих событий:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательств по управлению многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с Исполнителем».

Ответчик - «5.4. Договор прекращает свое действие при наступлении одного из следующих событий:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательств по управлению многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с Исполнителем.

Прекращение действия договора не освобождает исполнителя от обязанности произвести оплату поставленной до момента прекращения действия договора тепловой энергии и исполнения иных обязательств, возникших до момента прекращения действия договора, в том числе, в связи с применением мер ответственности за нарушение договорных обязательств».

Оценив редакции сторон пункта 5.4. договора, суд пришел к выводу о том, что спорный пункт договора подлежит изложению в редакции истца, так как условие об оплате тепловой энергии и иных обязательств до момента расторжения договора содержится в пункте 5.3. договора.

Сторонами предложены следующие редакции пункта 5.6. договора:

Ответчик – «5.6. Договор вступает в силу с «01» апреля 2021 года и заключен на неопределенный срок».

Истец – «5.6. Договор вступает в силу с даты вступления в законную силу судебного акта по делу № А32-30403/2021 и заключен на неопределенный срок».

В силу пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Таким образом, пункт 5.6. подлежит изложению в следующей редакции: «5.6. Договор вступает в силу с даты вступления в законную силу судебного акта по делу № А32-30403/2021 и заключен на неопределенный срок».

В ходе рассмотрения дела спор между сторонами по Приложению № 1 был урегулирован.

Разногласия сторон, возникшие при подписании Приложения № 2 подлежат урегулированию с учетом положений пунктов 1.3. и 1.4. договора.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Из пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении

издержек, связанных с рассмотрением дела» следует, что судебные расходы, состоящие из государственной пошлины, а также издержек, связанных с рассмотрением дела (далее - судебные издержки), представляют собой денежные затраты (потери), распределяемые в порядке, предусмотренном в том числе главой 9 Кодекса. По смыслу названных законоположений, принципом распределения судебных расходов выступает возмещение судебных расходов лицу, которое их понесло, за счет лица, не в пользу которого принят итоговый судебный акт по делу.

Согласно абзацу 2 пункта 21 Постановления № 1 правило о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек не подлежит применению при разрешении исков неимущественного характера.

В пункте 23 Постановления Пленума № 46 разъяснено, что при частичном удовлетворении требования неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку (например, требования о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок), расходы по уплате государственной пошлины в полном объеме взыскиваются с противоположной стороны по делу.

Истцом при подаче искового заявления уплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб. по платежному поручению от 05.07.2021 № 227.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Ходатайство истца об уточнении исковых требований удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора теплоснабжения от 01.04.2021 № 0043 ТЭ-21 (на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома) между ООО «Хоста» (ИНН 2319018550, ОГРН 1022302837248) и ТСН «Малый Ахун» (ИНН 2367002454, ОГРН 1182375025612) на следующих условиях:

Изложить пункт 1.3. договора в следующей редакции:

«1.3 Внешней границей (граница балансовой принадлежности) сетей тепло-водоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с централизованной сетью теплоснабжения. В случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, местом исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации».

Изложить пункт 1.4. договора в следующей редакции:

«1.4. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество поставляемого коммунального ресурса на границе раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, или общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены

жилые дома и которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подачи коммунального ресурса к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных вод из внутридомовых систем)».

Изложить пункт 2.1.1. договора в следующей редакции:

«2.1.1. Обеспечить качество тепловой энергии и теплоносителя в месте исполнения обязательств ресурсоснабжающей организации в соответствии с требованиями законодательства».

Изложить пункт 2.1.2. договора в следующей редакции:

«2.1.2. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата, предоставлять Исполнителю информацию, использованную для определения объемов потребления тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период, в том числе о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

В отношении объемов индивидуального потребления по жилым и нежилым помещениям, информация предоставляется в виде реестра по каждому потребителю с указанием общего объема потребления коммунальной услуги (ГВС) за отчетный период, начальные и конечные показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, объем потребленной коммунальной услуги (ГВС), рассчитанной по утвержденным норматива потребления (договорная нагрузка) в разрезе каждого потребителя (в случае отсутствия / выхода из строя индивидуального прибора учета) и итоговый объем по всем помещениям».

Включить пункт 2.1.4. в договор в следующей редакции:

«2.1.4. В соответствии с подпунктом «е(1)» пункта 31 Правил № 354 осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета».

Изложить пункт 2.2.1. договора в следующей редакции:

«2.2.1. Беспрепятственного доступа к приборам учета и внутридомовым инженерным системам в доме в целях проведения соответствующих проверок после предварительного уведомления Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Изложить пункт 2.2.2. договора в следующей редакции:

«2.2.2. Инициировать проверку на предмет достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния».

Изложить пункт 2.3.1. договора в следующей редакции:

«2.3.1. По требованию Ресурсоснабжающей организации предоставлять информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма товариществу собственников недвижимости) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме».

Изложить пункт 2.3.6. договора в следующей редакции:

«2.3.6. Обеспечить обслуживание внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые подключены к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения,

оказывать услуги и выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Изложить пункт 2.3.9. договора в следующей редакции:

«2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Ресурсоснабжающей организации к коллективным (общедомовым) приборам учета и теплопотребляющим установкам в целях проведения соответствующих проверок после предварительного оповещения Исполнителя о дате и месте проведения проверки не менее чем за три рабочих дня».

Изложить пункт 2.3.12. договора в следующей редакции:

«2.3.12. При обнаружении неисправности коллективного (общедомового) прибора учета в течение 1 (одних) суток уведомить об этом Ресурсоснабжающую организацию и согласовать дату и время составления акта о неисправности коллективного (общедомового) прибора учета с участием представителя Ресурсоснабжающей организации в срок, не превышающий 3 (трех) суток с даты уведомления, а также производить ремонт или замену прибора учета».

Изложить пункт 2.3.13. договора в следующей редакции:

«2.3.13. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета, передавать на электронном и бумажном носителе Ресурсоснабжающей организации сведения об общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и необходимые для определения объемов поставленной тепловой энергии и теплоносителя в соответствии с п.21(1) Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124».

Включить пункт 2.4.3. в договор в следующей редакции:

«2.4.3. Запрашивать детализацию расчета объема индивидуального потребления ГВС по каждому потребителю (жилое или нежилое помещение) и документы, на основании которых произведены начисления (доначисления/ корректировки) за коммунальную услугу».

Изложить пункт 3.1. договора в следующей редакции:

«3.1. объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома, оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц) по формуле:

$$V^д = V^{одпу} - V^{потр},$$

где:

$V^{одпу}$ - объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

$V^{потр}$ - объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. В случае если величина $V^{потр}$ превышает или равна величине $V^{одпу}$, то обязательства исполнителя по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимаются равными 0. При этом величина, на которую $V^{потр}$ превышает $V^{одпу}$, уменьшает объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома в следующем за расчетным периодом расчетном периоде (следующих расчетных периодах)».

Изложить пункт 4.2. договора в следующей редакции:

«4.2. Размер платы за поставленную тепловую энергию и теплоноситель в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам (ценам), установленным в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании тарифов (цен) для населения».

Изложить пункт 4.4. договора в следующей редакции:

«4.4. Оплата производится на основании акта приема-передачи тепловой энергии и (или) счетов-фактур, которые готовит Ресурсоснабжающая организация. Исполнитель обязуется до 10 числа месяца, следующего за расчетным, получать самостоятельно (в т.ч. по электронной почте) в Ресурсоснабжающей организации счет, счет-фактуру, акт приема-передачи, сводный реестр по многоквартирному дому».

Изложить пункт 4.5. договора в следующей редакции:

«4.5. При перечислении денежных средств Ресурсоснабжающей организации Исполнитель в платежном документе обязан указывать: номер и дату заключения договора теплоснабжения; наименование отчетного периода, за который производится оплата; номер и дату счета-фактуры и (или) акта о приеме-передаче тепловой энергии; сумму НДС. Поступившие денежные средства учитываются Ресурсоснабжающей организацией в соответствии с назначением платежа, указанным в платежном документе Исполнителя. Если в платежном документе не указан ни отчетный период, ни номер и дата счета-фактуры и (или) акта приема-передачи тепловой энергии, то сумма оплаты относится Ресурсоснабжающей организацией на погашение задолженности Исполнителя, начиная с наиболее раннего неоплаченного расчетного периода в пределах срока исковой давности. Оплата считается произведенной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Ресурсоснабжающей организации».

Изложить пункт 4.6. договора в следующей редакции:

«4.6. В случае несвоевременной или неполной оплаты, Исполнитель уплачивает пени в порядке и размере, установленном п. 9.2 ст. 15 ФЗ «О теплоснабжении» № 190-ФЗ от 27.07.2010».

Изложить пункт 5.1. договора в следующей редакции:

«5.1. При рассмотрении споров, возникающих при исполнении договора, обязательен претензионный порядок. Срок рассмотрения претензии – 30 календарных дней. В случае если споры не урегулированы сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края».

Изложить пункт 5.2. договора в следующей редакции:

«5.2. Претензии и иные юридически значимые сообщения направляются по юридическому адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц».

Изложить пункт 5.4. договора в следующей редакции:

«5.4. Договор прекращает свое действие при наступлении одного из следующих событий:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательств по управлению многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с Исполнителем».

Изложить пункт 5.6. договора в следующей редакции:

«5.6. Договор вступает в силу с даты вступления в законную силу судебного акта по делу № А32-30403/2021 и заключен на неопределенный срок».

Пункты 2.3.5., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.14., 2.3.15., 2.3.16, 2.3.17. исключить из условий договора.

Изложить приложение № 2 к договору в следующей редакции:

«АКТ

разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон

Границей балансовой принадлежности сетей многоквартирного дома, расположенного по адресу - г. Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун 14 А, является внешняя граница стены многоквартирных домов.

Границей эксплуатационной ответственности многоквартирного дома при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом; при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии - внешняя граница стены многоквартирных домов».

СХЕМА СОПРЯЖЕНИЯ СЕТЕЙ



»

Взыскать с ООО «Хоста» (ИНН 2319018550, ОГРН 1022302837248) в пользу ТСН «Малый Ахун» (ИНН 2367002454, ОГРН 1182375025612) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.В.Семушин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 09.07.2021 5:18:03
Кому выдана Семушин Андрей Викторович