



## **ОСОБЕННОСТИ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

Москва, 2005 г.

### **Содержание**

#### [1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ](#)

#### [2. ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ](#)

[2.1. Могут ли предприятия жилищно-коммунального хозяйства заключать договора, виды которых не предусмотрены Гражданским кодексом?](#)

[2.2. Должны ли стороны внести изменения в ранее заключенный договор, если после его заключения был принят Указ Президента РФ, изменяющий его условия, в частности порядок расчетов, предусмотренный в договоре?](#)

[2.3. Что такое публичный договор, и какие цены применяются при этом договоре?](#)

[2.4. Обязательно ли включение в договор энергоснабжения положения о количестве потребляемой энергии?](#)

[2.5. Является ли выставление счета с указанием наименований и количества товара, его цены и сроков отгрузки надлежащей офертой о заключении договора купли-продажи?](#)

[2.6. Возможно ли оспорить условия договора, если одна из сторон, являющаяся энергоснабжающей организацией, отклоняет протокол разногласий, ссылаясь на публичный характер договора, не предполагающий внесение в него каких-либо изменений?](#)

[2.7. Какой договор следует заключить энергоснабжающей организации с абонентом на пользование электрической](#)

энергией, если абонентом выступает ЖЭУ, имеющее на своем балансе сельские (поселковые) электрические сети, по которым производится электроснабжение потребителей (населения) - субабонентов, рассчитывающихся с ЖЭУ по своим электросчетчикам или при отсутствии их - по количеству электропотребляющих приборов? Вправе ли ЖЭУ заключить с электроснабжающей организацией договор о возмездном оказании услуг, учитывая, что ЖЭУ за свой счет содержит штат контролеров, бухгалтеров, ведет картотеку, производит расчеты и т.д.?

2.8. Может ли быть расторгнут публичный договор энергоснабжения по инициативе энергоснабжающей организации в связи с существенным нарушением обязательства абонентом?

2.9. Как происходит оплата потребленной энергии в случае, если абонент потребил количество энергии отличное от того, что предусмотрено условиями договора?

2.11. Правомерны ли действия предприятия, потребляющего тепловую энергию, но на основании отсутствия договора с энергоснабжающей организацией отказывающегося от оплаты?

2.12. Какими нормативными документами следует руководствоваться при заключении договоров на водоснабжение?

2.13. Каков порядок прекращения или ограничения отпуска питьевой воды (приема сточных вод)?

2.14. Вправе ли организация обжаловать предостережение прокурора, вынесенное руководителю организации, о недопустимости прекращения подачи энергии абонентам-должникам? Подведомственны ли арбитражным судам такие споры?

2.15. Возможно ли расторжение договора найма жилого помещения в случае длительного не внесения нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги?

2.16. Каков порядок ограничения подачи электроэнергии для предприятий жилищно-коммунального хозяйства?

2.17. Правомерны ли требования организаций, осуществляющих поставки природного газа, электрической и тепловой энергии, об авансировании в размере 100 процентов поставок энергоносителей бюджетным учреждениям?

2.18. Между поставщиками и потребителями энергии возникают спорные ситуации, связанные с неоплатой полученной энергии. Субъекты нередко не платят за принятую энергию, мотивируя неплатежи сложным финансовым положением. Как в подобных ситуациях действовать энергоснабжающим организациям?

2.19. Является ли нарушением государственной дисциплины цен, если энергоснабжающая организация не обращается в региональную энергетическую комиссию с просьбой об установлении тарифа на тепловую энергию?

2.20. Каковы полномочия в области регулирования оплаты жилых помещений и коммунальных услуг Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления?

2.21. Кто должен проводить плановые поверки и обслуживание счетчиков холодного и горячего водоснабжения в жилых помещениях, оборудованных приборами учета расхода воды?

2.22. В каком размере должны быть предоставлены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг инвалидам: в пределах социальной нормы жилья или в полном объеме?

2.23. Вправе ли должностные лица органов местного самоуправления совершать нотариальные действия в населенных пунктах, где отсутствует нотариус ?

2.24. В каких случаях арендатор в одностороннем порядке может потребовать уменьшения арендной платы?

2.25. Какие основные положения должны быть отражены в договоре аренды при передаче имущества в аренду?

2.26. Какие ограничения накладывает действующее законодательство на использование арендуемых помещений ?

2.27. Каковы основные особенности договора субаренды?

2.28. Может ли гражданин, проживающий в жилом многоквартирном доме (наниматель, арендатор или собственник жилого помещения), являться стороной договора энергоснабжения (договора с теплоснабжающей или водоснабжающей организацией)?

2.29. Может ли жилищная организация (управляющая компания) выполнять функции теплоснабжающей организации для гражданина (нанимателя, собственника жилого помещения)? Какие положения договора теплоснабжения должны быть включены в договор найма или договор управления?

2.30. Требуется ли его государственная регистрация предварительного договора аренды здания, заключаемого на срок более одного года, исходя из того, что основной договор подлежит регистрации?

2.31. Законна ли сделка по передаче муниципальным образованием принадлежащего ему недвижимого имущества обществу с ограниченной ответственностью по договору об отступном?

2.32. В случае если в договоре строительного подряда здания сторонами не был определен состав и содержание технической документации, можно ли признать такой договор незаключенным?

2.33. Может ли договор займа между физическим (заимодавцем) и юридическим лицом (заемщиком) быть заключен в устной форме?

2.34. Какая температура воды должна быть в системе горячего водоснабжения дома? Что входит в обязанности слесарей-сантехников, обслуживающих систему горячего водоснабжения?

2.35. Какие новые обязанности появились у владельцев газовых плит в связи с принятием Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда?

2.36. Правомерно ли отключение газоснабжения в случае перерасхода газа потребителем?

2.37. Возможно ли заключать договор уступки права требования квартиры, которая находится в сданном в эксплуатацию доме, но еще не принята по акту приема-передачи?

2.38. Подлежит ли договор аренды части нежилых помещений государственной регистрации в случае, если он заключен на срок до одного года, и в случае, если он заключен на срок один год и более ?

2.39. Обоснован ли довод абонента о том, что договор энергоснабжения является недействительным в связи с отсутствием у абонента соответствующих устройств?

2.40. За счет каких средств муниципальное унитарное предприятие должно уплачивать налоги на землю и на имущество, если средства на эти цели сметой не предусмотрены? Можно ли включить эти расходы в арендную плату за нежилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении организации?

2.41. Что должен доказать покупатель при взыскании убытков с поставщика, если последний отказался от исполнения своих обязательств по договору, а покупатель взамен заключил другую сделку?

2.42. Какие нормы гражданского законодательства может применять организация в качестве основания для предъявления требований об оплате векселей в случае, когда должник признал долг, но организация пропустила срок исковой давности?

2.43. Какие нормативные правовые акты должны быть приняты органами местного самоуправления в рамках их полномочий по решению вопросов местного значения (включая организацию водоснабжения населения, водоотведения и очистку стоков)?

2.44. Какой договор заключает управляющая компания с теплоснабжающей организацией в рамках предоставления коммунальных услуг населению? Какой договор должен заключаться между управляющей компанией и подрядной организацией, обслуживающей внутридомовые сети многоквартирного дома?

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

3.1. Можно ли обратиться повторно в арбитражный суд о привлечении муниципального образования в качестве ответчика по обязательствам предприятия, поскольку оно признано должником, а исполнительный лист находится у судебного исполнителя, но не исполняется, в связи с отсутствием у должника денег (расчетный счет арестован по взысканию заработной платы) и имущества, на которое может быть обращено взыскание? Возможен ли иной вариант получения долга?

3.2. Является ли муниципальное унитарное предприятие собственником имущества, которое оно приобрело в течение своей деятельности за счет амортизационных отчислений?

3.3. Вправе ли администрация города определять порядок распределения фондов муниципальных унитарных предприятий? Правомерно ли издание нормативного правового акта о внесении соответствующих изменений в уставы предприятий?

3.4. Является ли действительной сделка по договору аренды нежилого помещения (не переведенного в таковое в установленном порядке), заключенному до введения в действие Гражданского кодекса?

3.5. Как наследуются приватизированные в общую совместную собственность квартиры в случае смерти одного из собственников?

3.6. Вправе ли орган местного самоуправления изымать имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципального предприятия?

3.7. В какой организационно-правовой форме должны осуществлять свою деятельность предприятия ЖКХ: в форме государственных (муниципальных) унитарных предприятий или в форме казенных предприятий? Влечет ли за собой приведение уставов унитарных предприятий в соответствие нормам законодательства к необходимости изменения организационно-правовой формы предприятий жилищно-коммунального хозяйства?

3.8. Правомерно ли поступает муниципалитет города, отказывая акционерному обществу в возмещении разницы между

установленным тарифом и полной величиной затрат на коммунальные услуги, предоставляемые населению? Может ли акционерное общество самостоятельно устанавливать для жителей плату за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов в размере полного возмещения издержек? Как следует поступить акционерному обществу, чтобы обеспечить покрытие собственных убытков от эксплуатации жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг?

3.9. С какого момента возникает право собственности на недвижимость (квартиру) при заключении договора купли-продажи?

3.10. Правомерно ли взыскание с граждан пени за задержку оплаты коммунальных услуг?

3.11. Какие права на имущество возникают у Администрации и КУМИ при ликвидации муниципального предприятия, учитывая, что данное предприятие, являлось учредителем общества с ограниченной ответственностью, и внесло в уставный капитал указанного предприятия имущество?

3.12. К компетенции какого органа местного самоуправления (представительного или исполнительного) относится полномочие по установлению тарифов на коммунальные услуги?

3.13. Каковы основания и порядок согласования сделок унитарного предприятия? Каковы ограничения при распоряжении имуществом унитарных предприятий? Распространяются ли требования Закона об обязательности согласования сделок собственником на сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности унитарного предприятия?

3.14. Влечет ли за собой приведение уставов унитарных предприятий в соответствие с нормами законодательства необходимость их преобразования в открытые акционерные общества или казенные предприятия?

3.15. В каких случаях действующим законодательством о государственных и муниципальных предприятиях сделки могут быть признаны связанными?

- 3.16. Что понимать под «иными обременениями имущества» унитарных предприятий, которые подлежат согласованию собственником в соответствии законодательством о государственных и муниципальных предприятиях?
- 3.17. Кто принимает решение о реорганизации дочернего государственного унитарного предприятия путем его присоединения к другому унитарному предприятию?
- 3.18. Каков порядок проведения перерасчетов за коммунальные услуги для граждан, отсутствующих по месту постоянного проживания?
- 3.19. Являются ли объекты общего пользования в жилых зданиях, не прошедшие специальной регистрации в Едином государственном реестре, общим имуществом собственников помещений?
- 3.20. Существует ли практика обжалования действий должников по выводу активов муниципальных унитарных предприятий ЖКХ на стадии исполнительного производства по аресту имущества с целью взыскания имущества?
- 3.21. К какой очереди относятся объекты недвижимости при взыскании долгов при отсутствии у должника денежных средств? Какая на сегодняшний день существует судебная практика в решении данных вопросов?
- 3.22. Могут ли органы местного самоуправления участвовать через структурные подразделения в уставных капиталах кредитных организаций, правомерно ли приобретение акций банка в ходе эмиссии или на вторичном рынке?
- 3.23. Каков порядок обращения взыскания на имущество государственных и муниципальных предприятий, а также на имущество учреждений с целью дальнейшей реализации?
- 3.24. Как регулируются отношения арендодателя с арендатором в части затрат по содержанию сданных государственным унитарным предприятием в аренду объектов недвижимого имущества?



3.25. С какого момента после государственной регистрации имущества правомерно взыскание налоговых платежей с собственника?

3.26. Квартира, приватизированная одним из супругов, относится к совместной собственности супругов или к его личной собственности?

3.27. Какие правоустанавливающие документы необходимы и являются основанием для государственной регистрации недвижимости, принадлежащей предприятию, образованному в результате выделения из другого юридического лица, на праве собственности, кроме передаточных актов учредителей?

3.28. Правомочно ли заключение договора аренды автомашины, где арендодателем является работник (директор предприятия), а арендатором - предприятие (акционерное общество), в лице председателя собрания акционеров ?

3.29. Какая существует арбитражная практика оспаривания права собственности на зарегистрированную недвижимость?

3.30. В чем заключается разница между государственным унитарным предприятием и акционерным обществом в части формирования уставного фонда?

3.31. Кому принадлежат активы государственного унитарного предприятия, приобретенные за время его деятельности, и может ли предприятие распоряжаться ими самостоятельно?

3.32. Возможно ли в соответствии с законодательством о государственных и муниципальных унитарных предприятиях истребование собственником имущества госпредприятия от добровольного приобретателя?

3.33. Возможна ли реорганизация унитарного предприятия путем присоединения к ГУПу госучреждения, если их имущество принадлежит одному и тому же собственнику?

3.34. Получает ли муниципальное предприятие, созданное на праве хозяйственного ведения, право собственности на имущество, приобретенное в ходе своей деятельности за счет полученных доходов, или оно может им только распоряжаться?

Как вносятся изменения в первоначально заключенный договор хозяйственного ведения? В случае ликвидации предприятия, какое имущество передается учредителю - муниципальному образованию: полученное в хозяйственное ведение; приобретенное за счет собственных средств предприятия?

3.35. Как правильно должно звучать полное фирменное наименование муниципального унитарного предприятия? Кроме того, надо ли указывать производственную принадлежность предприятия (общественное питание, ЖКХ и т.д.)?

3.36. Правомерны ли действия Энергосбыта в части применения санкций к ОАО за неисправный прибор учета электроэнергии, установленный на трансформаторной подстанции, ранее находящейся в аренде у другой организации?

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Практическое пособие «Особенности и практика применения гражданского законодательства в жилищно-коммунальном хозяйстве (вопросы и ответы)»\* является частью серии комментариев по правовым проблемам, подготовленным Центром муниципальной экономики и права.

\*Далее - Пособие.

1.2. Пособие содержит консультации в форме вопросов и ответов по особенностям и практике применения ряда норм гражданского законодательства по следующим важным разделам: договорные отношения и имущественные отношения.

1.3. Ответы на вопросы, помещенные в данное пособие, в обязательном порядке снабжены ссылками на нормативные правовые акты.

1.4. В пособие включены ответы на вопросы по обобщенным материалам судебной-арбитражной и юридической практики, специальных правовых изданий и литературы, поступающие в адрес наших периодических изданий («Законодательные и нормативные документы в ЖКХ», «Цены и тарифы в ЖКХ» и

«Бухгалтерский вестник в ЖКХ») и рассматриваемые на информационно-консультационных семинарах.

1.5. Пособие предназначено для руководителей и специалистов организаций жилищно-коммунального хозяйства, органов местного самоуправления, а также может быть использовано в практической работе предприятий других отраслей.

## **2. ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

### **2.1. Могут ли предприятия жилищно-коммунального хозяйства заключать договора, виды которых не предусмотрены Гражданским кодексом?**

Смысл свободы договоров проявляется в предоставлении сторонам возможности заключать любой договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Следовательно, стороны вольны в выборе конкретного вида договора, которым они желали бы опосредовать свои отношения. Причем предметом их выбора может быть и договор, который не нашел отражения в законодательстве, главное - чтобы он этому законодательству не противоречил, что предусмотрено ст.8 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Помимо права выбора вида договора, гражданским законодательством предусмотрена возможность заключения смешанного договора. Согласно п.3 ст.421 ГК РФ к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

В соответствии со ст.421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами

(смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Таким образом, договор не только создает обязательство, но и определяет его содержание, и стороны свободны в определении содержания своих прав и обязанностей. Тем самым, предусмотрев в ГК РФ норму о смешанном договоре, законодателем создана правовая база для оптимального решения сложных вопросов, возникающих при заключении и исполнении договоров.

Наконец, свобода договора проявляется в свободе сторон определять условия заключаемого договора, в том числе и построенного по указанной в законодательстве модели. Единственное требование к сторонам состоит и в этом случае в том, чтобы избранное таким образом условие не противоречило закону или иным правовым актам.

## **2.2. Должны ли стороны внести изменения в ранее заключенный договор, если после его заключения был принят Указ Президента РФ, изменяющий его условия, в частности порядок расчетов, предусмотренный в договоре?**

Необходимо обратить внимание на одно из принципиальных положений ГК РФ, направленное на обеспечение стабильности договорных отношений: если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в самом законе установлено, что его действие распространяется и на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (п.2 ст.422 ГК РФ).

Исходя из этого видно, что договор имеет приоритет перед законом, принятым после заключения договора, за исключением вышеуказанного. Кроме того, анализируя положения ст.422, можно утверждать о приоритете условий договора перед нормами,

содержащимися в Указах Президента РФ, изданных после заключения договора.

## **2.3. Что такое публичный договор, и какие цены применяются при этом договоре?**

В основном публичный договор рассчитан на отношения между коммерческой организацией со специфическим характером деятельности и массовым потребителем. Из определения публичного договора, данного в п.1 ст.426 ГК РФ, можно сделать вывод, что одной из сторон такого договора всегда является коммерческая организация.

Основным признаком коммерческой организации как субъекта публичного договора является особого рода деятельность, которой она занимается. Эта деятельность должна осуществляться в отношении любого и каждого, кто обращается к такой коммерческой организации. Статья 426 ГК РФ содержит примерный перечень таких видов деятельности: розничная купля-продажа, гостиничное обслуживание, энергоснабжение, перевозка грузов транспортом общего пользования и некоторые другие.

Второй особенностью публичного договора являются юридические последствия, вытекающие из его заключения. И вот здесь действительно публичный договор очень отличается от любых других договорных обязательств.

Самое главное здесь то, что в отношении коммерческой организации - субъекта публичного договора исключается применение принципа свободы договора. У коммерческой организации - субъекта публичного договора есть только одна возможность отказаться от заключения публичного договора - сослаться на отсутствие производственных возможностей.

Кроме того, коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение кому-либо из потребителей. Основные условия договора (особенно это касается цен на товары (работы, услуги)) должны быть одинаковыми для всех потребителей. Льготы и преимущества для отдельных групп лиц допускаются в случаях, прямо установленных федеральным законом и иными правовыми актами.

И еще одно последствие. По любому другому договору разногласия, возникшие при его заключении, могут быть переданы на разрешение суда или арбитражного суда только при наличии соглашения сторон либо в случаях, когда заключение договора является обязательным для одной из сторон. Что касается публичного договора, то любые разногласия по отдельным условиям такого договора могут быть переданы потребителем на рассмотрение арбитражного суда без согласия коммерческой организации. Судом же в отношении такой коммерческой организации может быть применено понуждение к заключению договора в соответствии с п.4 ст.445 ГК РФ. Кроме того, при необоснованном уклонении от заключения договора с коммерческой организации могут быть взысканы убытки, вызванные таким уклонением.

## **2.4. Обязательно ли включение в договор энергоснабжения положения о количестве потребляемой энергии?**

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, соблюдая режим подачи, согласованный сторонами. Количество поданной энергоснабжающей организацией и использованной абонентом энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении. Данные положения имеют крайне важное значение, так как договор энергоснабжения считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой энергии (информационное письмо ВАС от 17.02.98 № 30). В этом случае хозяйствующий субъект не сможет предъявить требования к энергоснабжающей организации о взыскании предусмотренного сторонами в договоре штрафа за неподачу энергии. Его иск будет неоснователен. В соответствии с п.1 ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям.

По договору купли-продажи, отдельным видом которого в силу п.5 ст.454 ГК РФ является договор энергоснабжения, условие о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (п.3 ст.455 ГК РФ).

Согласно ст.541 ГК РФ энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения. Если Договор, на основании которого производился отпуск тепловой энергии, не содержал сведений о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой энергии, то в соответствии с п.2 ст.465 ГК РФ он в судебном порядке будет признан незаключенным.

## **2.5. Является ли выставление счета с указанием наименований и количества товара, его цены и сроков отгрузки надлежащей офертой о заключении договора купли-продажи?**

Определение оферты дано в п. 1 ст.435 ГК РФ и сформулировано как «адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора». Данное определение позволяет выделить следующие критерии отнесения документа к оферте: адресный характер, содержание в ней намерения на заключение договора и указание в нем всех существенных условий заключаемого договора. Поскольку последний критерий является формальным (и, следовательно, наиболее легко определяемым), начнем с него. Существенными условиями договора купли-продажи согласно, ст.455 ГК РФ являются лишь условия о наименовании и количестве товара. Как видно, содержание описываемого документа по сравнению с данными условиями избыточно и включает не только все существенные условия договора купли-продажи, но также и все существенные условия договора поставки.

Что же касается иных критериев отнесения документа к оферте - достаточной определенности содержащегося в нем предложения и вытекающего из него намерения отправителя оферты заключить договор, - то очевидно, что такие критерии являются оценочными и определение их наличия должно производиться применительно к каждому конкретному случаю.

Вместе с тем целесообразно рассмотреть сложившуюся по этому вопросу арбитражно-судебную практику для выявления общих тенденций при применении указанных норм. В частности, в одном из дел офертой на заключение договора перевозки была признана заявка о выделении автомобилей (постановление Президиума ВАС РФ от 30 марта 1999 г. № 3943/98). В другом деле офертой на заключение договора займа было признано письмо с просьбой перечислить денежные средства (постановление Президиума ВАС РФ от 23 декабря 1997 г. № 5589/97). Наконец, еще в одном деле офертой был признан прайс-лист (постановление Президиума ВАС РФ от 9 декабря 1997 г. № 4188/97). Все это позволяет прийти к выводу о том, что практика высшей судебной инстанции ориентируется не на название документа и не на конкретные его формулировки по предложению заключить договор, а на содержание документа и тот смысл, который стороны придают ему с учетом сложившихся между ними отношений.

Следовательно, существуют достаточные основания полагать, что описанный в вопросе документ представляет собой оферту на заключение договора купли-продажи или поставки (в зависимости от субъектного состава сторон).

## **2.6. Возможно ли оспорить условия договора, если одна из сторон, являющаяся энергоснабжающей организацией, отклоняет протокол разногласий, ссылаясь на публичный характер договора, не предполагающий внесение в него каких-либо изменений?**

Прежде всего, необходимо обратить внимание на то, что ст.445 ГК РФ («Заключение договора в обязательном порядке») содержит нормы, относящиеся к правовому регулированию всех договоров, в отношении которых законом или иным правовым актом для одной из сторон заключение договора обязательно. Что же касается норм о публичном договоре (ст.426 ГК РФ), то они в данном случае являются специальными, поскольку далеко не каждый договор, подлежащий заключению в обязательном порядке, является публичным. В частности, например, в соответствии с Федеральным законом от 29.12.94 г. № [79-ФЗ](#) «О государственном материальном резерве», от 27.12.95 в ред. от 06.05.99 № 213-ФЗ «О



государственном оборонном заказе» заключение соответствующих договоров обязательно для поставщиков, однако это не означает, что данные договоры относятся к публичным, поскольку потребители вправе не согласиться с предложенными им условиями. В данном случае споры по условиям договора возможны и в соответствии с ч.3 ст. 11 ФЗ «О государственном оборонном заказе» рассматриваются в арбитражных судах. Можно прийти к выводу, что при формулировании норм о преддоговорных спорах ГК РФ не распространяет действие правил о возможности оспорить условия договора на публичные договоры, поскольку для последних предусмотрены особые правила. Однако это не означает, что по заключению публичного договора вообще не допускаются споры. В частности, сторона-потребитель вправе заявлять требования о понуждении к заключению договора (постановление Президиума ВАС РФ от 21.05.96 № 394/96). В случае заключения договора энергоснабжения потребитель не вправе требовать заключения договора на каких-либо особых условиях (если он не относится к определенным в законе или ином правовом акте льготным категориям потребителей). Таким образом, условия публичного договора, в силу того, что они в обязательном порядке равны для всех потребителей, в суде оспариваться не могут.

**2.7. Какой договор следует заключить энергоснабжающей организации с абонентом на пользование электрической энергией, если абонентом выступает ЖЭУ, имеющее на своем балансе сельские (поселковые) электрические сети, по которым производится электроснабжение потребителей (населения) - субабонентов, рассчитывающихся с ЖЭУ по своим электросчетчикам или при отсутствии их - по количеству электропотребляющих приборов?**

## **Вправе ли ЖЭУ заключить с электроснабжающей организацией договор о возмездном оказании услуг, учитывая, что ЖЭУ за свой счет содержит штат контролеров, бухгалтеров, ведет картотеку, производит расчеты и т.д.?**

Между энергоснабжающей организацией и абонентом - жилищно-эксплуатационным управлением может быть заключен договор энергоснабжения (электроснабжения) при наличии условий, предусмотренных в ст.539 ГК РФ, то есть при наличии энергопринимающего устройства, отвечающего установленным техническим требованиям, и присоединенной сети. Скидки к тарифу для отдельно стоящего дома, рассчитываемому по общему счетчику, не предоставляются.

Между энергоснабжающей организацией и ЖЭУ также может быть заключен договор об оказании услуг по передаче электрической энергии при условии заключения договора энергоснабжения между энергоснабжающей организацией и абонентом-населением. В этом случае ЖЭУ будет подпадать под действие Федерального закона от 17.08.95 № 147-ФЗ «О естественных монополиях» как организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии. Однако, исходя из поставленного вопроса, полагаем, что в данном случае должен быть заключен договор энергоснабжения.

Договор возмездного оказания услуг предполагает, что ЖЭУ должно оказывать какие-либо услуги энергоснабжающей организации по ее заданию. Как следует из вопроса, ЖЭУ не оказывает услуг энергоснабжающей организации, а деятельность, осуществляемая ЖЭУ, является его функциональными обязанностями. Поэтому нет предмета договора.

## **2.8. Может ли быть расторгнут публичный договор энергоснабжения по инициативе энергоснабжающей**

## **организации в связи с существенным нарушением обязательства абонентом?**

Согласно ст.426 ГК РФ «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». Кроме того, данной нормой к числу публичных прямо отнесен договор энергоснабжения.

Публичный договор представляет собой ограничение принципа свободы договора, которое устанавливается в интересах более слабой стороны договорных правоотношений. Применительно к договору энергоснабжения нормы ст.426 ГК РФ ограничивают волю энергоснабжающей организации, в частности, в определении своих контрагентов по договорам энергоснабжения, условий последних и т. д. На основании этого можно сделать вывод, что гражданско-правовой режим публичного договора распространяется на определенные ограничения его более сильной стороны не только при заключении договора, но и при его расторжении. Ограничения на расторжение договора энергоснабжения, а именно невозможность расторжения договора по инициативе энергоснабжающей организации, объясняются необходимостью защиты абонента. Действительно, расторжение договора энергоснабжения с абонентом - юридическим лицом может стать причиной прекращения деятельности последнего в случае отсутствия непосредственного присоединения к сетям другой энергоснабжающей организации. В обоснование указанного ограничения на расторжение договора приводится также аргумент, в соответствии с которым расторжение договора энергоснабжения может не повлечь серьезных последствий для абонента, поскольку он вправе потребовать заключения нового договора энергоснабжения на основании ст.426 ГК РФ. В таком случае энергоснабжающая организация при отсутствии обстоятельств, указанных в данной статье Кодекса, будет обязана заключить новый договор энергоснабжения.

Указанные аргументы легли в основу ряда судебных актов арбитражных судов различных инстанций, которые отказали в исках энергоснабжающих организаций к абонентам о расторжении договора в связи с систематическим нарушением обязанностей

абонента по оплате полученной энергии (например, постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 12 октября 1999 года по делу № Ф03-А59/99-1/439; Федерального арбитражного суда Московского округа от 10 апреля 2003 года по делу № КГ-А41/1987-03). Следует отметить, что данная практика неустойчива и не распространена широко. Кроме того, она основана на конкретных фактических обстоятельствах ряда дел, не позволяющих сделать общий вывод о позиции арбитражных судов по рассматриваемому вопросу.

Гражданский кодекс РФ не содержит норм, запрещающих энергоснабжающей организации расторгнуть договор по своей инициативе в судебном порядке. Следует признать, что в отношении договора энергоснабжения действуют общие правила о расторжении договоров. Очевидно, что договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

В силу ст.546 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным ст.523 ГК РФ, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Согласно п.3 ст.450 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора полностью или в части означает расторжение или изменение договора. Таким образом, законом прямо предусмотрено право энергоснабжающей организации на расторжение договора в одностороннем порядке. Основанием для одностороннего отказа энергоснабжающей организации от исполнения договора энергоснабжения согласно ст.546, 523 ГК РФ служит существенное нарушение договора абонентом. Таким нарушением ввиду существа отношений по энергоснабжению выступает только неоднократное нарушение сроков оплаты полученной энергии (п.3 ст.523 ГК РФ).

Односторонний отказ от исполнения договора выражается в прекращении подачи энергии, которое допускается при условии предупреждения абонента в случае нарушения им обязательств по оплате энергии (абз.2 п.2 ст.546 ГК РФ). Порядок прекращения подачи энергии установлен законом и иными правовыми актами. В последнем случае следует обратить внимание на существование ряда нормативных правовых актов, устанавливающих особенности ограничения и прекращения подачи электроэнергии в ситуации, когда контрагентами энергоснабжающих организаций являются

определенные группы потребителей (см., например, постановление Правительства РФ от 29.05.2002 года № 364 «Об обеспечении устойчивого газо- и энергоснабжения, финансируемых за счет федерального бюджета организаций, обеспечивающих безопасность государства»).

При решении вопросов о расторжении договора энергоснабжения необходимо иметь в виду важность сохранения стабильности договорных связей в данной сфере.

## **2.9. Как происходит оплата потребленной энергии в случае, если абонент потребил количество энергии отличное от того, что предусмотрено условиями договора?**

Договором энергоснабжения может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи не в обусловленном договором количестве (п.2 ст.541 ГК РФ). При этом ст. 14 Федерального закона от 03.04.1996 г. № [28-ФЗ](#) «Об энергосбережении» определила, что потребители энергетических ресурсов - юридические лица в случае использования энергетических ресурсов не в том объеме, который предусмотрен договорами с энергоснабжающими организациями, освобождаются от возмещения расходов, понесенных указанными энергоснабжающими организациями, если недоиспользование энергетических ресурсов является следствием осуществления мероприятий по энергосбережению.

Весьма важным положением ГК РФ являются положения, определившие, что качество подаваемой энергоснабжающей организацией энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения. При этом энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии. Размер такой суммы определяется как действительная стоимость этого имущества на момент его приобретения. Потребитель должен также возместить убытки, вызванные

последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о несостоятельности обогащения.

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

**2.10. Какие нормы материального права следует применять при разрешении спора по поводу оказания услуг водоснабжения и канализации? Можно ли признать данный договор договором присоединения? Насколько правомерно в данном случае применение различных тарифов для бюджетных и небюджетных организаций?**

Поскольку п.2 ст.548 ГК РФ предусматривает, что к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть водой, применяются правила о договоре энергоснабжения, если иное не установлено законом, договором или не вытекает из существа обязательства, то можно сделать вывод, что в данном случае имеет место договор энергоснабжения, к которому следует применять специальные правила, устанавливаемые различными актами органов исполнительной власти. В частности, при оказании услуг организациям, применяется постановление Правительства РФ от 12.02.99 № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ» (далее - постановление Правительства). При оказании услуг гражданам - Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 26.09.94 № 1099 (далее - Правила). Постановление Правительства (п.10) предусматривает, что отношения, не урегулированные им, определяются договором между сторонами в соответствии с общими положениями главы 30 ГК РФ (договор купли-продажи). Пункт 11 указанного постановления предусматривает, что отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам (ст.426, 539-548 ГК РФ), заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

Конструкция договора присоединения (в отличие от публичного договора) выделяется не по субъектному составу, а по особенностям порядка заключения и разработки его условий. Договор присоединения - это способ заключения договора, с

которым законодатель связывает существенные правовые последствия. Таким образом, заключение публичного договора в форме договора присоединения возможно, если для этого есть необходимые правовые основания, в частности, наличие выработанных стандартных форм, которые могут быть приняты не иначе как путем присоединения к договору в целом. Как следствие, правила о договоре присоединения (ст.428 ГК РФ) могут применяться к договору на снабжение водой и принятие сточных вод в тех случаях, когда его заключение происходит путем присоединения к стандартным условиям (формам), разработанным заранее. Хотя федеральное законодательство не сохранило подход к данным договорам как договорам присоединения, в г. Москве разработаны специальные формы договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию (ниже приведен соответствующий нормативный документ).

Что же касается иных норм материального права, специфика договора в данном случае определяется не его субъектным составом, а характером правоотношений. К снабжению водой граждан и приему от них сточных вод также следует применять правила о договоре энергоснабжения. Следует отметить, что в зависимости от конкретных обстоятельств дела, суд может применить и нормы об оказании услуг. В частности, при рассмотрении спора, ВАС РФ применил положения ст.779 и 781 ГК РФ (постановление Президиума ВАС РФ от 19.10.90 № 5223/99). Договор, опосредующий данные отношения, относится к публичным (подтверждение данного вывода можно найти и в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.11.96 № 1435/96). Отсюда следует и ответ на вопрос относительно тарифов. В соответствии с ч.2 ст.426 ГК РФ цена товаров, работ, услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категории потребителей. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № [210-ФЗ](#) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» регулирование тарифов (надбавок) на услуги по водоснабжению и сбросу сточных вод осуществляется органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления муниципальных образований. Нормативными актами данных органов могут быть предусмотрены льготы для отдельных категорий потребителей. Это подтверждается и материалами судебной практики. Так, например, рассматривая условия договоров, в соответствии с которыми расчеты за канализацию и водоснабжение производятся согласно данным тарифам ВАС РФ не нашел оснований для

призвания такого условия не соответствующим закону (постановление Президиума ВАС РФ от 05.12.2000 № 63099/00).

Итак, проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- если заключение договора происходит путем принятия стандартной формы, разработанной в централизованном порядке (как, в частности, в г. Москве), то он является договором присоединения.

- если специальным нормативным регулирующего органа предусмотрены льготы для определенных категорий субъектов, то различия в тарифах правомерны (в части данных льгот).

ДЕПАРТАМЕНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

## **РАСПОРЯЖЕНИЕ**

**от 5 августа 1996 г. № 121**

### **«О расчетах за услуги по водоснабжению и канализации»**

В целях упорядочения расчетов за услуги по водоснабжению и канализации между МГП «Мосводоканал» и организациями, в управлении которых находится жилищный и нежилой фонд:

1. Утвердить прилагаемый договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию (приложение).

2. Обязать МГП «Мосводоканал», его структурные подразделения и жилищные предприятия, в чьем управлении находится жилищный и нежилой фонд.

2.1. При оформлении договорных отношений принимать за основу текст договора, утвержденного настоящим распоряжением.

2.2. Внести изменения в ранее заключенные договоры на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, исходя из требований названного в п.1 настоящего распоряжения договора.

3. Поручить МГП «Мосводоканал» при наличии технической возможности устанавливать водомеры в помещениях, занимаемых



арендаторами нежилых помещений, расположенных в жилых домах, одновременно оформляя соответствующие договоры с ними.

4. Обязать МГП «Мосводоканал» заключать договоры на отпуск питьевой воды и прием сточных вод непосредственно с субабонентами, занимающими отдельно стоящие строения, а также с организациями - собственниками нежилых помещений, расположенных в жилом фонде, устанавливая водомеры в названных строениях и помещениях.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента Е.М. Медведеву.

*Руководитель департамента инженерного обеспечения - А.С. МАТРОСОВ*

**Приложение  
к распоряжению  
Департамента инженерного обеспечения  
от 5 августа 1996 г. № 121**

МОСКОВСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«МОСВОДОКАНАЛ»

**ДОГОВОР НА ОТПУСК ПИТЬЕВОЙ ВОДЫ И ПРИЕМ  
СТОЧНЫХ ВОД В ГОРОДСКУЮ КАНАЛИЗАЦИЮ**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 199 г.

Московское государственное предприятие «Мосводоканал»,  
именуемое в дальнейшем  
«Мосводоканал», в лице директора коммерческого управления  
«Мосводоканал», \_\_\_\_\_

действующего на основании Положения и  
доверенности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной

стороны,  
и \_\_\_\_\_,

именуемое в дальнейшем «Клиент (абонент)», в  
лице \_\_\_\_\_,

действующего на основании, \_\_\_\_\_ с  
другой стороны, заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

## **1. Предмет Договора**

Предметом настоящего Договора являются отпуск питьевой воды из системы Московского городского водопровода по водопроводным вводам и прием сточных вод в городскую канализацию, права и обязанности сторон, порядок учета и расчетов, ответственность сторон и другие положения.

## **2. Нормативная база**

При исполнении настоящего Договора, а также по всем вопросам, не нашедшим отражение в Договоре, стороны руководствуются действующим российским законодательством, нормативными актами по водоснабжению и водоотведению, законодательством об охране окружающей природной среды, нормативными актами Правительства Москвы, Департамента инженерного обеспечения, а также обязательными для сторон Правилами пользования системами Московского городского водопровода и канализации, утвержденными Правительством Москвы.

## **3. Права и обязанности сторон**

3.1. «Мосводоканал» обязан:

3.1.1. Поддерживать расчетный свободный напор в городской водопроводной сети не менее 10 м. вод ст.

3.1.2. Обеспечивать подачу воды в соответствии с действующим [ГОСТ 2874-82](#).

3.1.3. Обеспечивать временное водоснабжение от резервного водопровода или выделять цистерну с водой за свой счет в случае отключения водоснабжения по вине «Мосводоканала».

3.1.4. Производить расчеты с Клиентом (абонентом) по действующим тарифам (с учетом категории потребителей), утвержденным Правительством Москвы, в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.5. Ежемесячно учитывать во взаиморасчетах сумму снижения платы, установленную для физических лиц, пользующихся льготами по оплате за услуги водоснабжения и канализации, при условии выполнения Клиентом (абонентом) пункта [3.2.5](#) настоящего Договора.

3.1.6. Оказывать Клиенту (абоненту) организационную помощь в реализации п.[3.2.1](#) настоящего Договора в части составления Акта разграничения балансовой принадлежности сетей.

3.2. Клиент (абонент) обязан:

3.2.1. Обеспечивать нормальную техническую эксплуатацию и содержание водопроводных и канализационных сетей, находящихся на его балансе. При заключении Договора Клиент (абонент) обязан представить Акт разграничения балансовой принадлежности сетей по каждому водопроводному вводу, согласованный с обслуживающим его районом водопроводной сети.

3.2.2. Ежегодно представлять в «Мосводоканал» списки субабонентов по установленной форме.

3.2.3. При выезде из занимаемого помещения и переходе объекта новому владельцу представлять «Мосводоканалу» двусторонний Акт передачи водопроводного ввода с сообщением юридических и банковских реквизитов нового владельца.

3.2.4. До представления Акта ответственность за содержание водомерного узла и оплату услуг «Мосводоканала» несет Клиент (абонент).

3.2.5. Сообщать письменно в 10-дневный срок обо всех изменениях наименования, юридического статуса, реорганизации или ликвидации, о банковских или почтовых реквизитах Клиента (абонента), а также субабонентов. Официальные сообщения подлежат сдаче в секретариат коммерческого управления «Мосводоканал» либо передаче по факсу.

3.2.6. Один раз в полугодие представлять в «Мосводоканал» по установленной форме списки физических лиц, пользующихся льготами по оплате за услуги водоснабжения и канализации.

#### **4. Порядок учета и расчетов**

4.1. Количество воды, израсходованной Клиентом (абонентом), определяется по показаниям водосчетчиков, установленных на водопроводных вводах, и финансируется двусторонним Актом.

4.2. Снятие показаний водосчетчиков производится контролером «Мосводоканала», как правило, не реже одного раза в месяц в присутствии представителя Клиента (абонента).

В случае отсутствия представителя Клиента (абонента) или его отказа от подписания акта количество израсходованной воды определяется в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора.

4.3. При неисправности водосчетчика и при невозможности снятия показаний не по вине Клиента (абонента) количество израсходованной воды и принятых сточных вод определяется по среднесуточному расходу за предыдущие три расчетных месяца работающего водосчетчика. Порядок расчета сохраняется на срок до установки водосчетчика или возникновения возможности снятия его показаний.

4.4. При неисправности водосчетчика, расположенного в помещении, находящемся на балансе Клиента (абонента), по его вине количество израсходованной воды определяется по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней, равной 1,5 м/сек, в течение 24 часов в сутки со дня выписки последнего счета по день обнаружения неисправности, но не более чем за год.

4.5. При самовольном подключении абонента к городской системе водоснабжения и канализации количество израсходованной им воды определяется в соответствии с п. [4.4](#) настоящего Договора, а количество отводимых вод определяется по пропускной способности присоединенного участка с коэффициентом наполнения, равным 0,9.

4.6. Расчеты за воду, израсходованную Клиентом (абонентом), и принятие сточных вод производятся по показаниям водосчетчиков согласно тарифам, установленным для потребителей, отнесенных к соответствующей группе по применению тарифов.

Официальная информация об изменении тарифов Правительством Москвы публикуется в газетах «Московская Правда» и «Вечерняя Москва». Кроме того, «Мосводоканал» направляет Клиенту (абоненту) извещение об изменении тарифов

с первым предъявленным на оплату платежным требованием - поручением.

4.7. Оплата услуг «Мосводоканала» производится в порядке акцепта платежных требований - поручений, предъявляемых коммерческим управлением «Мосводоканал» Клиенту (абоненту).

4.8. Срок оплаты - 10 дней со дня предъявления коммерческим управлением «Мосводоканал» платежного требования - поручения в Мосводоканалбанк. Днем оплаты принимается день зачисления денежных средств на расчетный счет коммерческого управления «Мосводоканал».

## **5. Ответственность сторон**

5.1. «Мосводоканал» несет ответственность:

5.1.1. За непредоставленные, несвоевременно предоставленные или предоставленные с нарушением существующего порядка услуги водоснабжения и канализации «Мосводоканал» возмещает Клиенту (абоненту) реальный ущерб в порядке и на условиях, установленных Правительством Москвы.

Основанием для возмещения ущерба является совместный Акт, составленный уполномоченными представителями района водопроводной сети и Клиента (абонента).

5.1.2. За потерю воды (утечку) на заводомерных сетях, находящихся на балансе «Мосводоканала», со дня подачи заявки по день ликвидации утечки «Мосводоканал» выплачивает Клиенту (абоненту) сумму, определенную расчетом в зависимости от диаметра отверстия, из которого происходил излив, напора в трубопроводе и времени разлива. Расчет оформляется совместным Актом.

5.1.3. За необоснованное списание денежных средств с расчетного счета Клиента (абонента) в безакцептном порядке «Мосводоканал» уплачивает штраф в размере 25% от необоснованно списанной суммы.

5.2. Клиент (абонент) несет ответственность:

5.2.1. За просрочку платежа с Клиента (абонента) взимаются пени в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2.2. За необоснованный отказ от оплаты платежного требования - поручения Клиент (абонент) уплачивает «Мосводоканалу» неустойку в размере 25% от суммы необоснованного отказа.

5.2.3. За самовольное подключение дополнительных потребителей к системам водоснабжения и водоотведения, за сохранность водосчетчиков, срыв пломб на водосчетчиках, задвижках обводных линий, пожарных задвижках, гидрантах и других водопроводных устройствах, опломбированных «Мосводоканалом», расположенных в помещениях, находящихся на балансе Клиента (абонента), он отвечает в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Договора.

5.2.4. За несвоевременное уведомление «Мосводоканала» об изменениях (п.3.2.4 настоящего Договора) Клиент (абонент) уплачивает штраф в десятикратном размере минимального размера оплаты труда за каждый день просрочки представления информации.

## **6. Дополнительные условия**

6.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу со дня его подписания.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

6.4. Стороны признают, что изменение тарифов не является изменением условий Договора.

6.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством.

6.6. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах: один для «Мосводоканала», другой для Клиента (абонента).

## **7. Юридические и банковские реквизиты сторон**

7.1. МГП «Мосводоканал» - коммерческое управление МГП «Мосводоканал».

107005, г. Москва, Плетешковский переулок, д.2. Расчетный счет № 508201 в КБ «Мосводоканалбанк», уч. МВ, МФО - 997704, ИНН - 7701002626. Тел. 261-96-13, факс: 261-54-33.

7.2. Клиент  
(абонент) \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_, факс \_\_\_\_\_

**Подписи сторон:**

за МГП «Мосводоканал» Клиент  
(абонент)

Директор \_\_\_\_\_ коммерческого

управления \_\_\_\_\_ «Мосводоканал»

В.Н. Поршнева

М.П.  
М.П.

## **2.11. Правомерны ли действия предприятия, потребляющего тепловую энергию, но на основании отсутствия договора с энергоснабжающей организацией отказывающегося от оплаты?**

Следует иметь в виду, что отсутствие договорных отношений с организацией, чьи потребляющие установки присоединены к сетям энергоснабжающей организации, не освобождает потребителя от обязанности возместить стоимость отпущенной ему тепловой энергии.

В соответствии с п.2 ст.539 ГК РФ договор на снабжение теплоэнергией может быть заключен только с потребителем, имеющим отвечающее установленным техническим требованиям энергопринимающее устройство, присоединенное к сетям энергоснабжающей организации. Если энергоснабжающая организация располагает доказательствами факта потребления тепловой энергии объектами, находящимися на балансе потребителя, то на основании этого требования поставщика энергии следует признать обоснованными.

При изложенных обстоятельствах отсутствие письменного договора с владельцем тепловых сетей не освобождает хозяйствующий субъект от обязанности возместить стоимость энергии, потребленной указанными объектами.

## **2.12. Какими нормативными документами следует руководствоваться при заключении договоров на водоснабжение?**

В соответствии с (пп. 10,11) Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 «Об утверждении правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», отпуск (получение) питьевой воды или прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам (ст.426, 539-548 ГК РФ) заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией водопроводно-канализационного хозяйства. Отношения, не урегулированные Правилами, определяются договором между сторонами в соответствии с общими положениями о купле-продаже (гл.30 ГК РФ) учетом дополнительных требований, предусматривающих местную специфику и особенности пользования системами водоснабжения и канализации.

Практически все пункты Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации (а их насчитывается в общей сложности 94) содержат специальные правила, детализирующие и дополняющие нормы ГК РФ о договоре энергоснабжения применительно к договору на снабжение абонента питьевой водой и прием сточных вод.



Существенным образом конкретизируется порядок заключения договора. В частности, Правилами (п. 12) предусмотрено, что для заключения договора абонент (заказчик) представляет в организацию водопроводно-канализационного хозяйства следующие документы: заявку с указанием объектов, непосредственно присоединенных (присоединяемых) к системам водоснабжения и канализации, данных о субабонентах, а также объемах водопотребления и водоотведения сточных вод абонента и субабонентов; документы, подтверждающие право собственности на устройства и сооружения для присоединения; разрешительную документацию на присоединение; схемы водоснабжения и канализации; баланс водопотребления и водоотведения; план мероприятий по рациональному использованию питьевой воды и сокращению сброса сточных вод.

Детализируется Правилами и круг существенных условий договора. Так, в соответствии с п. 13 Правил в договоре указывается предмет договора, которым является отпуск (получение) питьевой воды и/или прием (сброс) сточных вод, при этом предусматриваются следующие существенные условия: режим отпуска (получения) питьевой воды, в том числе при пожаротушении, и приема (сброса) сточных вод; лимиты на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод; качество питьевой воды и нормативные требования по составу сточных вод; условия прекращения или ограничения отпуска (получения) питьевой воды и приема (сброса) сточных вод; осуществление учета отпущенной (полученной) питьевой воды и принятых (сброшенных) сточных вод; порядок, сроки, тарифы и условия оплаты, включая плату за сверхлимитное водопотребление и превышение норматива сброса сточных вод и загрязняющих веществ; границы эксплуатационной ответственности сторон по сетям водоснабжения и канализации; некоторые другие существенные условия.

К договору прилагается акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным и канализационным сетям и сооружениям на них. Разграничение может быть установлено по колодцу (или камере), к которому (которой) подключены устройства и сооружения для присоединения абонента к коммунальной водопроводной или канализационной сети. При отсутствии такого акта граница эксплуатационной ответственности устанавливается по балансовой принадлежности (п. 14 Правил).

## **2.13. Каков порядок прекращения или ограничения отпуска питьевой воды (приема сточных вод)?**

Соответствующие положения Правил пользования системы водоснабжения и канализации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 «Об утверждении правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», развивают и детализируют положения ст.546 ГК РФ об изменении или расторжении договора энергоснабжения.

Так, организации водопроводно-канализационного хозяйства предоставлено право прекратить или ограничить отпуск питьевой воды и/или прием сточных вод без предварительного уведомления в следующих случаях: прекращение энергоснабжения объектов организации водопроводно-канализационного хозяйства; возникновение аварии в результате стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций; необходимость увеличения подачи питьевой воды к местам возникновения пожаров.

Организация водопроводно-канализационного хозяйства может прекратить или ограничить отпуск питьевой воды и/или прием сточных вод предварительно уведомив абонента, органы местного самоуправления, местные службы госсанэпиднадзора, а также территориальное подразделение Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в следующих случаях: резкое ухудшение качества воды в источнике питьевого водоснабжения; получение предписания или решения местных служб госсанэпиднадзора; самовольное пользование системами коммунального водоснабжения и/или канализации; попадание не разрешенных сбросу сточных вод и загрязняющих веществ в систему коммунальной канализации, причинивших ущерб этой системе или приведших к аварии устранение последствий аварии на системах коммунального водоснабжения и канализации; аварийное или неудовлетворительное состояние водопроводных и/или канализационных сетей абонента; проведение работ по присоединению новых абонентов в сроки, согласованные с указанными органами; проведение планово-предупредительного ремонта (пп.81, 82 Правил).

Для тех случаев, когда основанием для прекращения или ограничения организациями водопроводно-канализационного хозяйства отпуска питьевой воды или приема сточных вод служит неоднократная неоплата абонентом полученной питьевой воды или сброшенных сточных вод, Правилами (п.83) предусмотрена определенная последовательность действий сторон по прекращению договорных отношений.

При неоплате абонентом поданной ему питьевой воды или принятых сточных вод за два расчетных периода, установленных договором, организация водопроводно-канализационного хозяйства письменно предупреждает абонента, что в случае неуплаты задолженности в течение установленного ею срока (но не менее семи дней) могут быть ограничены подача питьевой воды или принятие сточных вод.

При задержке платежей сверх установленного в предупреждении срока вводится ограничение подачи питьевой воды или приема сточных вод. При введении указанного ограничения об этом извещаются абонент, органы местного самоуправления, местные службы госсанэпиднадзора и территориальные подразделения Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий. Если по истечении 10 дней со дня введения ограничения подачи воды или приема сточных вод абонентом не будет погашена образовавшаяся задолженность, то организация водопроводно-канализационного хозяйства может полностью прекратить подачу питьевой воды или прием сточных вод до полного погашения задолженности, если иное не предусмотрено договором или дополнительным соглашением сторон, за исключением случаев, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Организация водопроводно-канализационного хозяйства обязана не менее чем за трое суток сообщить абоненту, органам местного самоуправления, местным службам госсанэпиднадзора и территориальным подразделениям Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий день и час прекращения подачи питьевой воды и/или прием сточных вод.

В указанный срок абонент должен погасить имеющуюся задолженность или принять меры к безаварийному прекращению эксплуатации соответствующих технических устройств и сооружений.

## **2.14. Вправе ли организация обжаловать предостережение прокурора, вынесенное руководителю организации, о недопустимости прекращения подачи энергии абонентам-должникам? Подведомственны ли арбитражным судам такие споры?**

Действительно, заявления об обжаловании подобных предостережений прокурора поступают в арбитражные суды. Рассматривая их, арбитражные суды по-разному решают вопрос о подведомственности данной категории споров. Так, большинство судов кассационной инстанции полагают, что указанные споры арбитражным судам неподведомственны, однако встречаются судебные акты, признающие данные споры подведомственными арбитражным судам.

В качестве обоснования первой позиции в различных судебных актах приводятся разные доводы. В частности, в подтверждение вывода о неподведомственности данных споров арбитражным судам выдвигаются следующие аргументы: по смыслу ст. 11, 129 Конституции РФ, ст.1, 2 Федерального закона от 17.01.1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (далее - ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации»), ст.40 АПК РФ прокуратура не относится к органам государственной власти (государственным органам) и, следовательно, акты, выносимые прокурором (в частности, предостережения), не относятся к тем ненормативным актам, которые могут быть обжалованы в арбитражном суде (ст. 197 АПК РФ); предостережение прокурора является не ненормативным правовым актом, а актом прокурорского реагирования, оно не носит обязательного характера и не предусматривает ответственности за его неисполнение, ответственность наступает в связи с совершением руководителем организации правонарушения; законодательством не

предусмотрена возможность обжалования в суд предостережений прокурора; предостережение адресовано не юридическому, а физическому лицу и не порождает спора, связанного с предпринимательской или иной экономической деятельностью юридического лица.

В обоснование второй позиции суды указывают, в частности, на то, что вынесенное в адрес руководителя юридического лица предупреждение прокурора, являясь ненормативным правовым актом, затрагивает права и законные интересы юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В связи с изложенным представляется необходимым выделить следующие спорные моменты, от решения которых зависит ответ на поставленный вопрос: относятся ли органы прокуратуры к государственным органам; какова правовая природа предостережения прокурора; является ли отсутствие в ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации» указания на возможность обжалования предостережения прокурора в судебном порядке основанием для вывода о невозможности его обжалования; кто адресат предостережения прокурора, вынесенного руководителю юридического лица, - руководитель как физическое лицо, орган юридического лица или само юридическое лицо; затрагивает ли предостережение прокурора, вынесенное руководителю юридического лица, права и законные интересы последнего в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности?

Вопрос о месте органов прокуратуры в системе органов государственной власти является спорным в юридической литературе. Основанием для споров послужили положения Конституции РФ, согласно которым система органов прокуратуры не названа среди органов, осуществляющих государственную власть (ч.1 ст.11), а конституционные нормы о прокуратуре помещены в главу 7 Конституции РФ («Судебная власть»). Кроме того, ст.40 АПК РФ в качестве лиц, участвующих в деле, определила среди прочих прокурора и государственные органы. Отсюда делается вывод о том, что органы прокуратуры к государственным органам не относятся и, следовательно, акты прокурорского реагирования (в частности, предостережение) не могут быть оспорены в суде по смыслу ст. 197 АПК РФ.

Представляется, что данный подход нельзя считать верным. Во-первых, согласно ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации» (п.

1 ст.40) служба в органах прокуратуры - вид федеральной государственной службы, а прокурорские работники являются государственными служащими государственной службы. Таким образом, законодатель отнес органы прокуратуры к государственным органам. Во-вторых, ст.40 АПК РФ исходит не из непризнания за органами прокуратуры статуса системы государственных органов, а из особенностей процессуального положения прокурора, вытекающего из надзорных функций органов прокуратуры. В-третьих, согласно правовой позиции, высказанной Конституционным Судом РФ при проверке конституционности отдельных положений ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации», органы прокуратуры относятся к органам государственной власти (постановление Конституционного. Суда РФ от 18.12.2000 г. № 3-П).

Согласно ст.251 ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации» прокурор выносит предостережение в целях предупреждения правонарушений и при наличии сведений о готовящихся противоправных деяниях. В случае неисполнения требований, изложенных в предостережении, лицо, которому оно было объявлено, может быть привлечено к ответственности в установленном законом порядке.

Данные нормы позволяют считать, что неисполнение требований, содержащихся в предписании, само по себе не влечет привлечение адресата последнего к ответственности; основанием для ответственности служит неисполнение требований, что является правонарушением.

Однако непризнание за предписанием обязательного характера лишает последнего превентивной функции, поскольку, как представляется, прокурор, направляя конкретному лицу предписание, в котором содержится требование о воздержании от каких-либо действий, исходит из того, что совершение этих действий будет содержать состав правонарушения.

Подтверждение позиции об обязательности исполнения требований, содержащихся в предостережении, дает толкование ст.6 ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации» во взаимосвязи со ст.22, 27, 30, 33 этого Закона. Согласно ст.6 требования прокурора, вытекающие из его полномочий, перечисленных в ст.22, 27, 30, 33, подлежат безусловному исполнению, то есть являются обязательными. По существу, данные статьи содержат полномочия прокурора в рамках отдельных ветвей надзора. Среди полномочий прокурора по осуществлению общего надзора п.2 ст.22 Закона

прямо называет полномочие по предостережению о недопустимости нарушения закона. Требование прокурора о недопустимости нарушения закона, вытекающее из его полномочий по осуществлению общего надзора, может быть облечено в форму такого акта прокурорского реагирования как предостережение. Следовательно, можно сделать вывод об обязательности исполнения требований прокурора, содержащихся в предостережении.

Кроме того, представляется, что предостережение прокурора, адресованное конкретному субъекту и содержащее в себе требование о недопустимости совершения конкретного правонарушения, имеет индивидуально-разовый характер и исчерпывается однократным применением.

Таким образом, есть основания утверждать, что предостережение прокурора, будучи актом прокурорского реагирования, является одновременно ненормативным правовым актом.

Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации» прямо не указывает, на возможность обжалования предостережения прокурора. Однако Федеральный закон от 25.07.2002 г. № 114-ФЗ «О противодействии экстремистской деятельности» (ст.6) предусматривает, что вынесенное прокурором предостережение о недопустимости осуществления готовящейся противоправной экстремистской деятельности может быть обжаловано в суд в установленном порядке. Однако, как представляется, это не означает, что законодатель поставил возможность обжалования предостережения прокурора в зависимость от прямого указания в законе на возможность такого обжалования. Следует учитывать, что ограничения на обжалование ненормативных актов по предмету регулирования последних отсутствуют в процессуальном законодательстве (ст.29, 197 АПК РФ, ст.254-258 ГПК РФ), которое не обуславливает право на обжалование указанных в данных нормах актов прямым указанием на возможность такого обжалования в законодательстве.

При ином подходе может возникнуть ситуация, когда незаконный по существу, акт прокурорского реагирования не может быть оспорен, а содержащиеся в нем незаконные требования будут исполнены.

Непосредственным адресатом предостережения, который назван в данном акте, является физическое лицо - руководитель юридического лица (в частности, энергоснабжающей организаций). Однако необходимо воздержаться от вывода, что в подобных случаях предостережение направляется конкретному физическому лицу как гражданину.

Предостережение направляется прокурором руководителю юридического лица в силу имеющихся у него полномочий единоличного исполнительного органа юридического лица. Юридическое лицо приобретает права и исполняет обязанности через свои органы. Совершение действий, от которых предостерегает прокурор, связано не с осуществлением руководителем прав или исполнением им обязанностей, принадлежащих ему как гражданину, а с осуществлением руководителем как органом юридического лица прав и обязанностей последнего. Данное обстоятельство подтверждает и то, что в соответствующих договорах энергоснабжения стороной (энергоснабжающей организацией) выступает не гражданин - руководитель юридического лица, а само юридическое лицо. Поэтому требование прокурора о воздержании от каких-либо действий (например, прекращения или ограничения подачи энергии) затрагивает права и интересы не гражданина - руководителя юридического лица, а само юридическое лицо. Исполнение предостережения прокурора о недопустимости прекращения или ограничения подачи энергии абонентам, вынесенное руководителю энергоснабжающей организации, напрямую затрагивает имущественные права и интересы энергоснабжающей организации.

В связи с этим представляется, что предостережение указанного содержания, вынесенное руководителю энергоснабжающей организации, может затрагивать права и законные интересы последней в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. В пользу данного подхода говорит также следующее. Указанные предостережения прокурора связаны с исполнением обязательств по гражданско-правовым договорам, одной из сторон которых является энергоснабжающая организация. Вынося предостережение, прокурор предупреждает о возможности привлечения руководителя к ответственности в случае неисполнения требований, содержащихся в данном акте прокурора. При этом содержание требования прямо связано с имущественными обязательствами юридического лица. Между тем мнение прокурора о том, что неисполнение требований, указанных в предостережении, будет содержать в себе состав



правонарушения, является лишь предварительным и может быть ошибочным. Однако предостережение прокурора в значительной степени связывает действия руководителя как органа юридического лица и, как следствие, влияет на хозяйственную деятельность последнего.

Таким образом, предостережение прокурора, направленное руководителю юридического лица, может затрагивать права и законные интересы юридического лица в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из сказанного можно сделать следующие выводы.

Дела об оспаривании предостережений прокурора, направленных руководителям коммерческих организаций (в частности, энергоснабжающих организаций) и содержащих, в частности, требования о воздержании от совершения каких-либо действий, подведомственны арбитражным судам, если исполнение этих требований повлияет на осуществление (неосуществление) имущественных прав и обязанностей юридического лица и, следовательно, затронет права и законные интересы этого юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Однако следует воздержаться от утверждения, что арбитражным судам подведомственны все споры об оспаривании предостережений прокурора, направленных руководителям юридических лиц. В частности, требование прокурора, содержащееся в соответствующем предостережении, может предостерегать от нарушения, например, трудового законодательства.

Таким образом, окончательное решение вопроса зависит от содержания предостережения и от того, затрагивает ли исполнение предостережения, направленного руководителю юридического лица, права и законные интересы юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

## **2.15. Возможно ли расторжение договора найма жилого помещения в случае длительного не внесения**

## **нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги?**

Согласно п.2 ст.687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения.

Согласно п.3 ст.672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст.ст.674, 675, 678, 680, 681, пп.1-3 ст.685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п.2 ст.687, ст.688 ГК РФ.

На рассматриваемый договор распространяется также действие ЖК РФ, в соответствии со ст.90 которого, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в

судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Таким образом, действующее жилищное законодательство также допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п.2 ст.687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст.90 ЖК РФ.

Вместе с тем ст.688. ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется.

Поскольку ст.90 ЖК РФ связывает возможность выселения с предоставлением жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие - не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК РФ), в исковом заявлении должно быть названо конкретное жилое помещение, удовлетворяющее перечисленным требованиям. В случае если данное обстоятельство истцом не указано, исковое заявление на основании ст. 136 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее - ГПК РФ) подлежит оставлению без движения и истцу предоставляется срок для исправления недостатка. Если во время судебного заседания будет установлено, что исковое заявление, ошибочно принятое судом, не содержит указания на предоставляемое выселяемым жилое помещение и истец не может исправить данный недостаток либо указанное истцом помещение не отвечает требованиям ст.ст.90 ЖК РФ, в иске должно быть отказано.

Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам.

Большинство судов при рассмотрении дел о расторжении договора социального найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п.2 ст.687 ГК РФ.

Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» (Федеральным законом от 2 января 2000 г. принята новая редакция этого закона).

Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли. Так, муниципальное предприятие обратилось с иском к В-ым Т. и А. о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 1998 г. составила 1 739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании ст.687 ГК РФ, ст.15 Закона Российской Федерации от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (с вступлением в действие с 01.03.2005 г. ЖК РФ утратил силу), суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью 2 группы, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании ч.2 п.2 ст.687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок 12 месяцев для погашения задолженности. Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли.

Такая практика представляется правильной, поскольку обязанность доказывания уважительности причин образования задолженности в силу ст.56 ГПК РФ лежит на ответчике-

нанимателе. В соответствии с ч.2 ст. 150 ГПК РФ непредставление ответчиком письменных объяснений и доказательств в случае его неявки в судебное заседание не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам. Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им предоставлено право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так по Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчиков, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Заслуживает внимания практика судов Удмуртской Республики, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшуюся задолженность, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как сумма задолженности была погашена. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

Согласно п.2 ст.687 ГК РФ, если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки.

Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды, с учетом обстоятельств конкретных дел, удовлетворяли иски о выселении. Так, в Вологодской области имел место случай повторного обращения наймодателя с иском о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя с семьей в другое

жилое помещение. Суд установил, что, несмотря на наличие у ответчика А. дохода от строительства и торговли на момент образования задолженности, на предупреждение суда о возможности выселения, задолженность за пользование жильем и коммунальными услугами за срок свыше шести месяцев постоянно возрастала. Предоставляемое жилое помещение соответствует техническим и санитарным требованиям. На основании изложенного и в соответствии со ст.687 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» суд удовлетворил иск.

Часть 2 п.2 ст.687 ГК РФ предоставляет суду право при вынесении решения о расторжении договора найма жилого помещения по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года. По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании ч.2 п.2 ст.687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения на основании ст.203 ГПК РФ. Изучение практики показало, что ходатайства об отсрочке исполнения решений о расторжении договоров жилищного найма заявляются редко.

В соответствии с ЖК РФ вопрос расторжения договора найма применим и в отношении граждан, проживающих в жилых помещениях специализированного жилищного фонда (служебных жилых помещениях, жилых помещениях в общежитиях, жилых помещениях маневренного фонда, жилых помещениях в домах системы социального обслуживания населения, жилых помещениях фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилых помещениях фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилых помещениях для социальной защиты отдельных категорий граждан).

Принимая во внимание, что ЖК РФ вступил в силу с 01.03.2005 г., судебная практика по делам о расторжении договора найма жилого помещения (с учетом изменений в действующем законодательстве) на момент рассмотрения указанного вопроса отсутствует.

## **2.16. Каков порядок ограничения подачи электроэнергии для предприятий жилищно-коммунального хозяйства?**

Постановлением Правительства РФ от 05.01.1998 г. № 1 «О порядке прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов» (в редакции постановления Правительства РФ от 17 июля 1998 г. № 789 «О внесении изменений и дополнений в порядок прекращения ли ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов» (далее - постановление Правительства РФ от 17 июля 1998 г. № 789) был утвержден Порядок прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов (неоплата за два периода платежа, установленных договором).

Указанный Порядок является льготным и распространяется на организации-потребители, прекращение или ограничение подачи топливно-энергетических ресурсов которым может привести

к опасности для жизни людей и тяжелым экологическим последствиям, а также на медицинские учреждения, организации связи, объекты жилищно-коммунального хозяйства и объекты вентиляции, водоотлива и основные подъемные устройства угольных и горнорудных организаций и метрополитен.

На основании п.3 Порядка при неоплате организацией-потребителем поданных ей (использованных ею) топливно-энергетических ресурсов за один период платежа, установленный договором, энергоснабжающая или газоснабжающая организация предупреждает организацию-потребителя, что в случае неуплаты задолженности до истечения второго периода платежа может быть ограничена подача (потребление) соответствующих топливно-энергетических ресурсов. Таким образом, с выходом в свет постановления Правительства РФ от 17 июля 1998 г. № 789 срок,

после которого происходит предупреждение потребителя о возможности применения соответствующих мер, оказался сокращен вдвое.

В случае задержки платежей сверх установленного в предупреждении срока энергоснабжающая или газоснабжающая организация вправе ввести ограничение подачи (потребления) топливно-энергетических ресурсов до уровня аварийной брони, если иное не предусмотрено договором. При введении указанного ограничения энергоснабжающая или газоснабжающая организация извещает об этом организацию-потребителя, за сутки до введения ограничения.

Ограничение подачи (потребления) топливно-энергетических ресурсов может производиться:

- организацией-потребителем самостоятельно в указанный в предупреждении срок путем сокращения использования этих ресурсов;
- энергоснабжающей или газоснабжающей организацией путем принудительного ограничения подачи указанных ресурсов. При этом энергоснабжающая или газоснабжающая организация имеет право в присутствии представителей Государственного энергетического надзора и организации-потребителя произвести необходимые оперативные переключения в энергетических установках, принадлежащих организации-потребителю, если со своих объектов она не может реализовать принадлежащее ей право ограничения потребления топливно-энергетических ресурсов.

Возобновление подачи топливно-энергетических ресурсов осуществляется на основании соглашения сторон по результатам рассмотрения конфликтной ситуации и мер, принятых организацией-потребителем.

Когда по истечении пяти дней со дня введения ограничения подачи (потребления) топливно-энергетических ресурсов организацией-потребителем не погашена образовавшаяся задолженность, энергоснабжающая или газоснабжающая организация вправе прекратить полностью подачу топливно-энергетических ресурсов до полного погашения задолженности, если иное не предусмотрено договором или дополнительным соглашением сторон, за исключением случаев, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ. На основании изложенного можно видеть, что срок



погашения задолженности, по истечении которого подача энергии может быть прекращена, был снижен с 10 до 5 дней. Указанные изменения были внесены постановлением Правительства РФ от 17 июля 1998 г. № 789.

В указанный срок организация-потребитель обязана погасить имеющуюся задолженность или принять меры к безаварийному прекращению технологического процесса, обеспечению безопасности людей и сохранности оборудования в связи с прекращением подачи топливно-энергетических ресурсов.

Изменения коснулись также и срока, в течение которой энергоснабжающая или газоснабжающая организация обязана сообщить организации-потребителю день и час прекращения подачи топливно-энергетических ресурсов и проинформировать об этом органы исполнительной власти субъекта РФ и Министерство топлива и энергетики РФ. Постановлением № 789 этот срок был сокращен с трех до одних суток.

Подача топливно-энергетических ресурсов возобновляется не с момента погашения задолженности, а по соглашению сторон. При этом энергоснабжающая или газоснабжающая организация вправе потребовать заключения нового договора, который может предусматривать на срок до одного квартала сокращение периода платежа, а также выставление организацией-потребителем аккредитива или предоставление иных гарантий платежа. После возобновления подачи топливно-энергетических ресурсов энергоснабжающая или газоснабжающая организация не обязана поставлять организации-потребителю недоданное в результате введения ограничения или прекращена подачи количество топливно-энергетических ресурсов, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Отметим, что в случаях, когда к сетям, принадлежащим организации-потребителю, подключены абоненты, которые своевременно оплачивают использованные топливно-энергетические ресурсы, организация-потребитель обязана по соглашению с энергоснабжающей или газоснабжающей организацией обеспечить подачу этим абонентам топливно-энергетических ресурсов в необходимых для них объемах.

Пункт 7 Порядка содержит подтверждение того, что не подлежит ограничению ниже аварийной (технологической) брони или прекращению подачи топливно-энергетических ресурсов

организациям, перечень которых утверждается Правительством РФ.

## **2.17. Правомерны ли требования организаций, осуществляющих поставки природного газа, электрической и тепловой энергии, об авансировании в размере 100 процентов поставок энергоносителей бюджетным учреждениям?**

Порядок расчетов за электрическую, тепловую энергию и природный газ утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2000 г. № 294 «Об утверждении порядка расчетов за электрическую, тепловую энергию и природный газ». Так, пунктом 2 названного Порядка предусмотрена оплата потребителями (юридическими лицами, за исключением бюджетных учреждений, деятельность которых финансируется из соответствующего бюджета на основе сметы доходов и расходов, и казенных предприятий) электрической, тепловой энергии и природного газа с применением авансовых платежей. Таким образом, требования указанного Порядка в отношении авансовых платежей на бюджетные учреждения не распространяются, при этом отсутствие или наличие у бюджетного учреждения утвержденных ему лимитов бюджетных обязательств на конкретные виды расходов не связано с порядком расчетов за электрическую, тепловую энергию и природный газ, а также с изменением правового статуса организации как бюджетного учреждения.

## **2.18. Между поставщиками и потребителями энергии возникают спорные ситуации, связанные с неоплатой полученной энергии. Субъекты нередко не платят за принятую энергию, мотивируя неплатежи сложным финансовым**

## **положением. Как в подобных ситуациях действовать энергоснабжающим организациям?**

Статьей 544 ГК РФ предусмотрено, что оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с Указом Президента РФ от 18.09.1992 г. № 1091 «О мерах по улучшению расчетов за продукцию топливно-энергетического комплекса» энергоснабжающая организация вправе была произвести взыскание задолженности за отпущенную тепловую энергию в безакцептном порядке. Однако в связи с изменениями, внесенными Указом Президента РФ от 08.07.2004 № 857 «О внесении изменения в Указ Президента РФ от 18.09.1992 г. № 1091 «О мерах по улучшению расчетов за продукцию топливно-энергетического комплекса» (вступившими в силу с 08.07.2004 г.), право энергоснабжающей организации в части взыскания задолженности за отпущенную тепловую энергию в безакцептном порядке, было отменено.

Следует отметить, что если условиями ранее заключенных договоров энергоснабжения через присоединенную сеть был предусмотрен безакцептный порядок расчетов, то он сохраняет юридическую силу в соответствии со ст.854 ГК РФ. Однако абоненты имеют право в судебном порядке требовать изменения договора в части исключения такого порядка, причем оснований для отказа в удовлетворении таких требований в настоящее время у судов нет.

Таким образом, в настоящее время ресурсоснабжающие организации могут отстаивать свои права в части исполнения абонентами обязанности по оплате потребленной энергии путем прекращения или ограничения подачи энергии без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением (ст.546 ГК РФ), одностороннего отказа от исполнения договора (ст.523 ГК РФ), а также в судебном порядке.

## **2.19. Является ли нарушением государственной дисциплины цен, если**

## **энергоснабжающая организация не обращается в региональную энергетическую комиссию с просьбой об установлении тарифа на тепловую энергию?**

В соответствии с Федеральным законом от 14.04.1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» вопросы установления экономически обоснованных тарифов на электрическую и тепловую энергию на уровне субъектов Российской Федерации отнесены к полномочиям региональных энергетических комиссий, являющихся органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации. Реализация электрической и тепловой энергии по не утвержденным в установленном действующим законодательством порядке тарифам является нарушением государственной дисциплины цен.

В случае превышения уровня действующих тарифов над уровнем тарифов, утвержденных в законном порядке, орган ценообразования вправе ставить вопрос об изъятии незаконно полученных сумм.

Одновременно следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 14.6 Кодекса РФ об административных правонарушениях к должностным лицам, допустившим нарушения государственной дисциплины цен, могут быть применены административные взыскания.

## **2.20. Каковы полномочия в области регулирования оплаты жилых помещений и коммунальных услуг Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления?**

ЖК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № [210-ФЗ](#) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального

комплекса», Федеральным законом от 14.04.1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» четко разграничиваются полномочия в области регулирования оплаты жилых помещений и коммунальных услуг Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Так, к компетенции Правительства РФ, кроме установления порядка и условий оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в настоящее время относятся:

1) утверждение нормативно-методической основы деятельности органов исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов на услуги водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

2) установление основ ценообразования на электрическую и тепловую энергию на территории Российской Федерации, в том числе порядок определения цены на электрическую энергию, продаваемую на оптовом рынке электрической энергии (мощности) по регулируемым ценам, с учетом региональных особенностей формирования тарифов на оптовом рынке;

3) утверждение правила государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию;

4) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

5) установление порядка изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6) установление правил предоставления коммунальных услуг гражданам;

7) установление порядка утверждения нормативов потребления коммунальных услуг;

8) установление порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

9) установление порядка определения размера субсидий и порядка их предоставления, перечня прилагаемых к заявлению документов, условий приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядка определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенностей предоставления субсидий отдельным категориям граждан.

К компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области установления порядка и условий оплаты жилья и коммунальных услуг относится:

1) установление тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, в случае, если потребители, обслуживаемые с использованием этих систем и объектов, находятся в границах нескольких городских округов или нескольких городских, сельских поселений, расположенных на территориях нескольких (одного) муниципальных районов (муниципального района) субъекта Российской Федерации, и потребители каждого из этих муниципальных образований потребляют не более 80 процентов товаров и услуг этой организации коммунального комплекса;

2) установление размеров региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

К компетенции органов местного самоуправления в области установления порядка и условий оплаты жилья и коммунальных услуг относятся:

1) установление тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, в случае, если потребители соответствующего муниципального образования, обслуживаемые с использованием этих систем и объектов, потребляют более 80 процентов товаров и услуг этих организаций коммунального комплекса; тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры; тарифов организации коммунального комплекса на подключение, надбавок на товары и услуги организации коммунального комплекса и надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;

2) установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;

3) установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших на их общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

4) установление нормативов потребления коммунальных услуг;

5) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

## **2.21. Кто должен проводить плановые проверки и обслуживание счетчиков**

## **холодного и горячего водоснабжения в жилых помещениях, оборудованных приборами учета расхода воды?**

В настоящее время отсутствуют принятые на федеральном уровне документы, регламентирующие порядок оплаты гражданами услуг по холодному и горячему водоснабжению в жилых помещениях, оборудованных приборами учета расхода воды, а также порядок оплаты поверки, обслуживания и ремонта приборов учета расхода воды, поэтому проблема решается на региональном и местном уровне.

Так, например, Положением «О порядке оплаты гражданами услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению в жилых помещениях, оборудованных приборами учета расхода воды в г. Екатеринбурге» предусмотрено, что установка, эксплуатация, техническое обслуживание и проведение плановых проверок приборов учета в существующих жилых помещениях производится по инициативе и за счет собственника либо нанимателя жилого помещения, проживающего на условиях социального найма (коммерческого найма).

Расчет оплаты услуг водоотведения производится гражданином, исходя из суммы расхода холодной и горячей воды за оплачиваемый период, установленной по показаниям приборов учета, умноженной на тарифы, утвержденные постановлениями Главы города.

В платежном документе должны содержаться графы, в которые потребитель будет заносить показания приборов учета отдельно по потреблению холодной и горячей воды, а также объемы потребленной холодной и горячей воды и водоотведения.

Порядок установки и эксплуатации приборов учета тепловой энергии, холодной и горячей воды, утвержденный Распоряжением Главы города Оренбурга от 21 августа 2002 г. № 3226-р, предусматривает, что Порядок, условия установки, технического обслуживания, плановых метрологических проверок и замены приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды, а также контроль за правильностью считывания показаний с домовых и индивидуальных приборов учета фиксируется в договоре энергосервисной организации с управляющей жилищной организацией или собственником дома.



Под энергосервисной организацией понимается специализированная организация, независимо от организационно-правовой формы и формы собственности выполняющая работы в жилых домах по установке и техническому обслуживанию приборов учета.

Затраты энергосервисной организации на обслуживание домовых приборов учета энергоресурсов включаются в стоимость обслуживания внутридомовых сетей, относятся и возмещаются за счет платежей нанимателей, арендаторов, собственников жилых и нежилых помещений, вносимых в оплату жилищно-коммунальных услуг.

Схожий подход к решению данной проблемы предусмотрен и Положением по упорядочению установки приборов учета потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа и оплате населением коммунальных услуг в жилых домах (помещениях), оборудованных приборами учета, утвержденным распоряжением Правительства Нижегородской области от 05.06.2002 № 291-р.

Согласно Порядку поквартирной установки приборов коммерческого учета расхода холодной и горячей воды, утвержденному решением Ульяновской Городской Думы от 19 октября 2001 года № 144, к обслуживанию и ремонту водосчетчиков допускаются юридические и физические лица, имеющие лицензию на данный вид деятельности в соответствии с действующими нормативными документами.

При этом выполнение работ по метрологической поверке поквартирных водосчетчиков производится органами Госстандарта РФ или организациями, метрологическая служба которых аккредитована Госстандартом РФ на право проведения поверок. Контроль качества измерения водопотребления в квартирах жилых зданий производится в соответствии с МИ 239-94 «Методика выборочного контроля метрологических параметров счетчиков воды».

Оплата работ по метрологической поверке осуществляется в соответствии с договором с организацией, осуществляющей поверку за счет средств Потребителя (юридического или физического лица, помещение которого оборудовано прибором учета поставляемых коммунальных услуг).

## **2.22. В каком размере должны быть предоставлены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг инвалидам: в пределах социальной нормы жилья или в полном объеме?**

Возникновение данного вопроса обусловлено различием в формулировках, используемых в федеральных законах.

Статья 17 Федерального закона от 24.11.1995 года № [181-ФЗ](#) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации») устанавливает, что инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов с квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда).

Правила предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.1996 г. № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг») определяют, что инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов с квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда).

В то же время статьи 14, 15, 18, 21, 22 Федерального закона от 12.01.1995 года «О ветеранах» (в редакции от 02.01.2000 г.) (далее - Федеральный закон «О ветеранах») предоставляют 50-процентную скидку по оплате жилья и коммунальных услуг инвалидам войны, в том числе Великой Отечественной войны: инвалидам боевых действий; жителям блокадного Ленинграда; членам семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий; лицам, имеющим звание «Ветеран труда»; членам семей ветеранов труда, совместно с ними проживающим лицам. При этом в этих статьях указано, что льгота по оплате жилья предоставляется в пределах

социальной нормы, установленной законодательством субъекта Российской Федерации, а льгота по оплате коммунальных услуг - в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления.

С 01.01.2005 г. в указанные законодательные акты были внесены изменения, в том числе в части порядка обеспечения мер по социальной поддержке ветеранов и инвалидов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

В соответствии со ст.28.2 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», ст.23.2. Федерального закона «О ветеранах» Правительством РФ переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Средства на реализацию передаваемых полномочий по предоставлению указанных мер социальной поддержки предусматриваются в составе Федерального фонда компенсаций, образованного в федеральном бюджете, в виде субвенций. При этом объем средств по оплате жилищно-коммунальных услуг, предусмотренный в Федеральном фонде компенсаций бюджетам субъектов Российской Федерации, определяется исходя из числа лиц, имеющих право на указанные меры социальной поддержки; утвержденных Правительством Российской Федерации федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 квадратный метр общей площади жилья в месяц и федерального стандарта социальной нормы площади жилья.

Поэтому 50-процентная скидка на оплату жилья и коммунальных услуг должна предоставляться инвалидам и ветеранам, в пределах социальной нормы площади жилья, занимаемой ими.

## **2.23. Вправе ли должностные лица органов местного самоуправления совершать нотариальные действия в населенных пунктах, где отсутствует нотариус ?**

В ч.4 ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, введенных в действие постановлением Верховного суда РФ 11.02.1993 г. № 4462-1 (далее - Основы), закреплена норма о том, что в случае отсутствия в населенном пункте нотариуса нотариальные действия совершают должностные лица органов исполнительной власти, уполномоченные на совершение этих действий.

Статья 37 Основ содержит перечень конкретных нотариальных действий, которые могут быть совершены указанными должностными лицами.

Порядок совершения нотариальных действий должностными лицами органов исполнительной власти в населенных пунктах, где нет нотариусов, устанавливается Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий, утвержденной Министерством юстиции Российской Федерации от 19.03.1993 г. № 1055 (далее - Инструкция) (ст.39 Основ). Нотариальные действия (перечень определен), согласно п.7 Инструкции могут быть совершены в любом органе государственной власти должностным лицом, уполномоченным на совершение нотариальных действий.

Таким образом, инструкция уточняет, что определенные нотариальные действия совершаются должностным лицом органа государственной власти.

Вместе с тем, на период принятия указанных выше нормативных правовых актов органы местного самоуправления входили в единую систему органов государственной власти.

Права должностных лиц органов местного самоуправления на совершение нотариальных действий были прямо закреплены в п. 10 ст.54 Закона РФ от 06.07.1991 г. № 1550-1 «О местном самоуправлении в РФ», где устанавливались полномочия поселковой, сельской администрации на совершение в соответствии с законодательством нотариальных действий.

Таким образом, ко времени принятия Конституции Российской Федерации 1993 года вопрос о наделении должностных лиц органов местного самоуправления правомочием по совершению нотариальных действий был положительным образом решен на федеральном уровне в рамках приведенных выше нормативных правовых актов.

Статья 12 Конституции Российской Федерации провозгласила самостоятельность органов местного самоуправления, исключив их из числа органов государственной власти.

Исходя из конституционного статуса местного самоуправления, являющегося формой самоорганизации граждан, п.2 ст.3 Конституции Российской Федерации закрепил возможность осуществления народом своей власти путем непосредственного волеизъявления, а также через органы государственной власти и органы местного самоуправления.

С целью реализации данного конституционного принципа, в ст. 19 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации») предусматривается возможность наделения органов местного самоуправления федеральными законами отдельными полномочиями Российской Федерации.

На основании изложенного следует сделать вывод о том, что выполнение органами местного самоуправления от имени Российской Федерации определенных государственных полномочий может быть осуществлено лишь в случае прямого указания на это в Федеральном законе.

Эта же позиция, применительно к праву совершения нотариальных действий должностными лицами органов местного самоуправления, нашла свое отражение в п.7 ст. 1125 ГК РФ, согласно которой это право должно быть предоставлено указанным лицам на основании закона.

В настоящее время на территории Российской Федерации продолжает действовать указанные выше нормативные правовые акты, закрепляющие правомочия органов местного самоуправления по совершению нотариальных действий.

Данные акты после вступления в силу Конституции Российской Федерации, в части названных норм, изменений не претерпели.

Анализ приведенных правовых норм позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время право должностных лиц местного самоуправления совершать нотариальные действия предоставлено им на основании указанных выше федеральных законов.

В ст.1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» устанавливается, что должностное лицо органов местного самоуправления может быть как выборным, так и работающим по контракту (трудовому договору), выполняющим в органах местного самоуправления организационно-распорядительные функции.

## **2.24. В каких случаях арендатор в одностороннем порядке может потребовать уменьшения арендной платы?**

В действующем законодательстве предусмотрены несколько вариантов снижения арендной платы арендатором в одностороннем порядке. Это может произойти в случаях:

- когда в силу обстоятельств, не зависящих от арендатора, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшилось (п.4 ст.614 ГК РФ). К ним относятся так называемые обстоятельства непреодолимой силы, например явления стихийного характера (наводнения, заносы, пожары), военные действия;
- когда арендатором обнаружены дефекты арендованного имущества, за которые отвечает арендодатель (п.1 ст.612 ГК РФ);
- когда арендодатель при заключении договора аренды не предупредил арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (ст.613 ГК РФ);
- когда арендодателем нарушены обязанности по капитальному ремонту (п.1 ст.616 ГК РФ).

Если в связи с этими обстоятельствами арендодатель отказывается уменьшить размер арендной платы, то арендатор

вправе обратиться в арбитражный суд с иском об изменении условий договора аренды.

## **2.25. Какие основные положения должны быть отражены в договоре аренды при передаче имущества в аренду?**

Одной из основных обязанностей арендодателя по договору аренды является передача сданного в аренду имущества арендатору. Он обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (п.1 ст.611 ГК РФ). Условие о предмете договора является одним из самых существенных, поэтому предмет аренды должен быть подробно описан в договоре. Это позволяет точно установить, какое имущество подлежит передаче арендатору.

Соблюдение требования о необходимости четкой характеристики предмета договора имеет существенное значение, как для арендатора, так и для арендодателя, поскольку при отсутствии в договоре аренды условия о предмете договора он не считается заключенным (п.3 ст.607 ГК РФ).

Так, например, если заключается договор аренды транспортного средства, то в нем должны быть указаны:

- его наименование и марка;
- регистрационные данные;
- номер свидетельства о регистрации;
- индивидуальные признаки данного транспортного средства (заводские номера двигателя и кузова, цвет кузова);
- необходимые технические характеристики (пробег, состояние кузова, объем двигателя и т.п.).

А если в аренду передается нежилое помещение, то при его описании следует указать:

- местонахождение помещения (точный адрес здания, в котором оно находится);

- поэтажный план с указанием расположения внутри его сдаваемого в аренду помещения;
- номера комнат и площадь помещения;
- техническое состояние, обеспеченность тепло- и водоснабжением, охраной.

Все необходимые сведения могут содержаться как в самом договоре, так и в отдельном документе, который составляется при передаче имущества арендатору и является неотъемлемой частью договора, например в акте приёмки-передачи.

Применительно к аренде зданий и сооружений, ГК РФ предусматривает обязательное составление передаточного акта, подписываемого сторонами (ст.655 ГК РФ).

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

По общему правилу ответственность за дефекты сданного в аренду имущества несет арендодатель. При этом не имеет значения, знал он о них вовремя заключения договора или нет.

Если после получения арендованного объекта арендатор самостоятельно обнаружит неисправности имущества, он вправе предпринять одно из следующих действий (п.1 ст.612 ГК РФ):

- а) потребовать от арендодателя по своему выбору:
  - безвозмездного устранения недостатков имущества;
  - соразмерного уменьшения арендной платы;
  - возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;
  - досрочного расторжения договора;
- б) самостоятельно устранить выявленные недостатки и соответственно удержать сумму понесенных при этом расходов из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя.



Прежде чем совершать какие-либо действия по устранению недостатков арендованного имущества, арендатор должен сообщить о них арендодателю, который должен немедленно произвести замену предоставленного имущества аналогичным либо безвозмездно устранить существующие дефекты.

Арендодатель не отвечает на недостатки сданного в аренду имущества, если (п.2 ст.612 ГК РФ):

- недостатки им были оговорены при заключении договора аренды;
- недостатки были заранее известны арендатору;
- недостатки должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

В перечисленных случаях риск обнаружения недостатков имущества в процессе его эксплуатации ложится на арендатора.

## **2.26. Какие ограничения накладывает действующее законодательство на использование арендуемых помещений ?**

Согласно ст.615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если они не определены, то в соответствии с назначением имущества. Несоблюдение этого условия является основанием для требования арендодателя о досрочном расторжении договора и взыскании убытков. Арендатор может использовать арендуемое имущество по своему усмотрению: непосредственное пользование - объектом аренды или передача в пользование третьим лицам (субаренда).

Если арендованное имущество планируется использовать строго по целевому назначению, то это следует обязательно указать в договоре аренды. Например, если в аренду передается помещение, предназначенное для размещения в нем магазина, то в тексте договора аренды это условие может быть обозначено так: «Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное

владение и пользование нежилое помещение для размещения в нем продуктового магазина».

В ряде случаев целевое назначение использования объекта аренды определяется действующим законодательством. Так, по договору проката имущество передается арендатору для использования в потребительских целях (п.1 ст.626 ГК РФ), например для удовлетворения бытовых нужд арендатора (прокат холодильника, телевизора и т.п.). Иное назначение имущества также может быть предусмотрено договором. Использование арендованного имущества не по назначению дает арендодателю право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п.3 ст.615 ГК РФ).

## **2.27. Каковы основные особенности договора субаренды?**

По договору субаренды арендатор обязуется предоставить субарендатору имущество, полученное ранее по договору аренды, за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При заключении договора субаренды субарендатору в первую очередь необходимо удостовериться в наличии у арендатора юридически подтвержденных прав арендодателя. Для этого он вправе потребовать от арендатора документального подтверждения полномочий по передаче имущества в субаренду (ст.608 ГК РФ, п.2 Информационного письма ВАС РФ от 13.11.97 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»). Они могут быть указаны в первоначальном договоре аренды, а также иных документах собственника имущества.

Выделим основные особенности договора субаренды, на которые следует обратить внимание.

1. При заключении договора субаренды ответственным по первоначальному договору аренды продолжает оставаться арендатор. В качестве примера можно привести довольно распространенный случай. Арендатору предоставлено в пользование здание. С согласия арендодателя часть здания сдана в субаренду. Субарендатор не вносит своевременно арендную плату за занимаемую им часть помещения. Ссылаясь на данные

обстоятельства, арендатор также задерживает перечисление арендной платы арендодателю. Действия арендатора в подобной ситуации неправомерны, так как несвоевременное внесение арендной платы субарендатором не является основанием для отсрочки платежа.

2. Договор субаренды может быть заключен на срок, не превышающий срок договора аренды (п.2 ст.615 ГК РФ). Так, например, если договор аренды здания заключен до 1 марта 2005 года, то договор субаренды помещения в этом здании не может заключаться на более поздний срок, скажем, до 1 мая 2005 года. Крайним сроком для договора субаренды помещения будет также 1 марта 2005 года.

Требования гражданского законодательства о регистрации договора аренды распространяются также на договор субаренды (п. 19 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики споров, связанных с арендой»). Поэтому такой договор, заключенный на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и без нее недействителен.

3. По договору субаренды арендатор не может передать субарендатору больше прав по владению и пользованию имуществом, чем имеет сам в соответствии с условиями договора аренды. Допустим, договором аренды транспортного средства предусмотрено, что арендатор имеет право использовать арендованный автомобиль исключительно для поездок в пределах г. Москвы и Московской области. Следовательно, при передаче автомобиля в субаренду арендатор не вправе разрешать использовать его за указанными территориальными границами.

4. По общему правилу (ст.618 ГК РФ) досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение договора аренды на это имущество в пределах оставшегося срока субаренды на условиях прекращенного договора аренды.

5. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК РФ, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные договоры субаренды. Например, муниципальное унитарное предприятие без согласия комитета по управлению имуществом передало в аренду находящиеся в хозяйственном ведении помещения. Арендатор, в свою очередь, передал эти помещения

в субаренду. Поскольку договор аренды является ничтожной сделкой на основании ст. 168 ГК РФ, то и заключенный арендатором договор субаренды также ничтожен.

## **2.28. Может ли гражданин, проживающий в жилом многоквартирном доме (наниматель, арендатор или собственник жилого помещения), являться стороной договора энергоснабжения (договора с теплоснабжающей или водоснабжающей организацией)?**

Прежде всего, необходимо определить правила, по которым нормы §6 «Энергоснабжение» гл.30 ГК РФ применяются к отношениям, связанным со снабжением теплом и водой. Эти правила предусмотрены ст.548 ГК РФ, согласно которой нормы §6 применяются к снабжению теплом через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (Указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ - ст.3 ГК РФ), а к снабжению водой - и в том случае, когда иное не вытекает из существа обязательства. Следовательно, законами и иными правовыми актами о тепло- и водоснабжении могут быть установлены любые исключения из правил ГК РФ об энергоснабжении, в том числе по структуре договорных связей.

По смыслу ст.539 ГК РФ термины «абонент» и «потребитель» - синонимы. В законодательстве же (см., например, Федеральный закон от 14.04.1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации») под потребителем понимается субъект, который пользуется электроэнергией или теплом, а под снабжающей организацией - организация, продающая потребителям соответствующий ресурс.

В соответствии с п. 1 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ»,

абонентом является юридическое лицо, имеющее в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации, заключившее с организацией водопроводно-канализационного хозяйства договор на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод. К числу абонентов могут относиться также организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры, организации, уполномоченные оказывать коммунальные услуги населению, проживающему в государственном (ведомственном), муниципальном или общественном жилищном фонде; товарищества и другие объединения собственников, которым передано управление жилищным фондом.

Таким образом, в отношении электро- и теплоснабжения, водоснабжения предусмотрена следующая структура договорных связей: снабжающая организация - жилищная организация, на балансе которой находится соответствующая сеть, присоединенная к сетям снабжающей организации, управляющая организация или товарищество собственников жилья; жилищная организация, управляющая организация или товарищество собственников жилья - наниматель или собственник жилого помещения в многоквартирном доме. Следовательно, законодательством прямо предусмотрено, что снабжающая организация должна заключить договор снабжения водой, тепловой и электроэнергией не с гражданином-потребителем, а с жилищной организацией, управляющей компанией или товариществом собственников жилья.

Пункт 2 ст.548 ГК РФ не конкретизирует, о каком водоснабжении идет речь: о снабжении холодной или горячей водой либо и той и другой. Исходя из ст.455 ГК РФ товаром является вещь определенного наименования. С точки зрения Кодекса любая вода является вещью - и холодная, и горячая, отличается она только качественными характеристиками. Поэтому п.2 ст.548 распространяется на снабжение и холодной, и горячей водой (далее под термином «вода» понимается холодная и горячая вода) и, следовательно, правила водоснабжения, установившие иную структуру договорных связей, применяются к снабжению не только холодной, но и горячей водой.

Принимая во внимание требования п.1 ст.539 ГК РФ и последующих статьей §6 гл.30, установивших для граждан-потребителей исключения из правил п.1 ст.539, гражданин может быть стороной договора энергоснабжения со снабжающей организацией. Так, п.2 ст.543 предусматривает, что в случае, когда абонентом по договору выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечить надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается не на гражданина (абонента), а на энергоснабжающую организацию (а с учетом распространения указанных правил на тепло- и водоснабжение - на организации, снабжающие указанными ресурсами), если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В тоже время, в соответствии с ЖК РФ при условии непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

В данном случае возникает противоречие со ст.539 ГК РФ, поскольку договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии, а статус собственника жилого помещения многоквартирного дома не соответствует указанной норме.

## **2.29. Может ли жилищная организация (управляющая компания) выполнять функции теплоснабжающей организации для гражданина (нанимателя, собственника жилого помещения)? Какие положения договора теплоснабжения должны быть**

## **включены в договор найма или договор управления?**

В соответствии с ЖК РФ предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах, входит в функции управления таким домом.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов

управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, в данном случае, управляющая организация, взяв на себя обязательства по предоставлению коммунальных услуг (в том числе услуг отопления и горячего водоснабжения), является поставщиком данных услуг по отношению к собственникам жилых помещений. При этом договор энергоснабжения заключается между энергоснабжающей и управляющей организациями, поскольку последняя, действуя от лица собственников жилых помещений, в соответствии со ст.539 ГК РФ является абонентом.

При условии непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры на оказание услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) заключаются с каждым собственником помещения,

осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Следует отметить, что статьей 540 ГК РФ предусмотрено заключение договора с энергоснабжающей организацией в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления. В тоже время, статьей 539 ГК РФ предусмотрено, что договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Поскольку внутридомовое инженерное оборудование относится к общему имуществу многоквартирного дома, собственник квартиры не является единственным собственником энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации (внутридомовому инженерному теплоэнергетическому оборудованию), и, следовательно, заключение договора энергоснабжения между теплоснабжающей организацией и собственником не правомерно.

Также при указанном способе управления возможно заключение договора с одним из собственников, действующим от имени всех собственников помещений в таком доме (на основании решения общего собрания собственников), и по сути, выполняющим функции управляющего.

Нанимателю жилого помещения по договору социального найма, арендатору жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору аренды, нанимателю жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда коммунальные услуги (в том числе услуги отопления и горячего водоснабжения) предоставляет уполномоченная собственником жилого помещения управляющая организация в порядке, аналогичном вышерассмотренному.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.



Ни договор найма, ни договор управления по действующему законодательству не регулируют отношения, связанные со снабжением электричеством, водой, газом и теплом. Договоры снабжения указанными ресурсами являются разновидностью договора купли-продажи (п.5 ст.454 ГК РФ). В соответствии с типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» (во исполнение ЖК РФ), наймодатель обязан обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества. Снабжение же нанимателя (собственника жилого помещения) электричеством и иными ресурсами не является по ГК РФ услугой.

В соответствии с ЖК РФ определены основные существенные условия договора управления, где, в частности, указан перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренными ГК РФ.

Согласно п.2 и 3 ст.421 ГК РФ стороны по своему усмотрению определяют, какой договор им заключать, т.е. стороны договора управления могут сами выбрать вариант оформления договорных отношений с отражением в нем существенных условий, определенных с учетом ГК РФ, Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства от 26.09.1994 г. № 1099 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов».

## **2.30. Требуется ли его государственная регистрация предварительного договора аренды здания, заключаемого на срок более одного года, исходя из того, что основной договор подлежит регистрации?**

Предварительный договор заключается с целью «подстраховки» на случай, если одна из сторон впоследствии попытается отказаться от своих намерений совершить намеченную сделку. В силу п.5 ст.429 ГК РФ, если одна из сторон уклоняется от заключения основного договора, суд вправе на основании п.4 ст.445 ГК РФ вынудить ее заключить договор.

Согласно п.2 ст.429 ГК РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если таковая не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Однако условие об обязательной государственной регистрации договора аренды здания на срок не менее одного года, предусмотренное п.2 ст.651 ГК РФ, не является элементом формы этого договора.

Кроме того, из содержания ст. 164 ГК РФ следует, что рассматриваемый предварительный договор не является сделкой с недвижимостью, поскольку его предмет - обязательство сторон по заключению будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

Таким образом, предварительный договор о заключении в будущем договора аренды здания на срок не менее одного года не требует государственной регистрации. Для признания такого договора заключенным достаточно соблюдения простой письменной формы.

## **2.31. Законна ли сделка по передаче муниципальным образованием принадлежащего ему недвижимого**

## **имущества обществу с ограниченной ответственностью по договору об отступном?**

Возмездное отчуждение государственного и муниципального имущества в собственность физических и юридических лиц признается приватизацией (ст.1 Федерального закона от 21.12.2001 г. № [178-ФЗ](#) «О приватизации государственного и муниципального имущества», далее - Закон).

Передача имущества хозяйственному обществу в качестве отступного имеет все признаки приватизации, поскольку отступное представляет собой отчуждение имущества с целью прекращения ранее существовавшего обязательства, то есть встречное удовлетворение (каковым выступает прекращение имущественных обязанностей лица, передающего отступное, из этого обязательства). Возмездность сделки об отступном подтверждается сложившейся судебной практикой (постановление ФАС МО от 16.11.2000 г. № КГ-А40/5152-00, постановление ФАС ВВО от 04.04.2003 г. № А28-6585/02-223/9Ф).

Согласно ст.217 ГК РФ и п.5 ст. 13 Закона приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется исключительно в порядке, предусмотренном Законом (в частности, ст.11-17 и др.).

В то же время анализ вопроса позволяет сделать вывод о том, что в рассматриваемой ситуации установленный Законом порядок соблюден не был. В частности, наиболее существенное нарушение этого порядка заключается в том, что в число возможных способов приватизации, перечисленных ст. 13 Закона, отчуждение приватизируемого имущества путем заключения сделки об отступном не включено. Из этого можно сделать вывод о том, что приватизация государственного или муниципального имущества путем заключения сделки об отступном в принципе невозможна.

Взгляд на признание сделки по отчуждению государственного и муниципального имущества в частную собственность как ничтожной в случае нарушения требований законодательства о приватизации находит свое подтверждение в арбитражно-судебной практике ВАС РФ (например, постановления Пленума ВАС РФ от 02.03.1999 г. № 5454/98, от 06.07.1999 г. № 962/99).

Следует отметить, что на практике распространена и иная точка зрения на данный вопрос. Согласно ей органы местного самоуправления имеют право отчуждать муниципальное имущество, поскольку полномочия, которыми они наделены Законом РФ от 06.07.1991 г. №1550-1 «О местном самоуправлении в РФ», включают в том числе и «управление муниципальной собственностью» (п.4 ст.50, п.1 ст.57, п.1 ст.68). Однако такая позиция представляется крайне спорной по причине того, что расширительное толкование понятия «управление» (путем распространения его также и на случаи распоряжения) явно противоречит смыслу норм Закона. Подтверждается это и тем, что в соответствующих его нормах полномочия органов местного самоуправления по приватизации муниципального имущества оговорены отдельно и не смешиваются с полномочиями по управлению имуществом (п.7 ст.50, п.4 ст.57, п.4 ст.68).

Кроме того, сложившаяся арбитражно-судебная практика, как было показано выше, также исходит из приоритета норм законодательства о приватизации при решении данного вопроса.

Таким образом, описанная в вопросе сделка об отступном должна быть квалифицирована как приватизация муниципального имущества и ее совершение в нарушение установленного законодательством о приватизации порядка влечет ее ничтожность.

## **2.32. В случае если в договоре строительного подряда здания сторонами не был определен состав и содержание технической документации, можно ли признать такой договор незаключенным?**

Согласно договору строительного подряда подрядчик обязуется в срок построить определенный объект или выполнить иные технические работы, а заказчик - создать ему необходимые условия, принять результат работ и уплатить за них цену (п.1 ст.740 ГК РФ). Пункт 2 ст.743 ГК РФ устанавливает, что договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации (проектно-сметной), а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок

обязана предоставить данную документацию (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Техническая документация должна включать объем и содержание работ, а также другие предъявляемые к ним требования. Согласно ст.743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство в соответствии с необходимой технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, цены работы (п.1 ст.743 ГК РФ).

Все это позволяет прийти к выводу о том, что именно техническая документация представляет собой задание заказчика, в соответствии с которым, как указано в общем определении договора подряда, должны выполняться работы подрядчиком.

Вследствие этого условия договора строительного подряда, определяющие содержание и состав работ проектно-сметной документации, в силу ст.432 ГК РФ являются существенными.

Однако отсутствие утвержденной сторонами в установленном порядке технической документации не всегда является безусловным основанием для признания договора незаключенным.

Так, в одном из рассмотренных ВАС РФ дел стороны договора подряда было установлено, что обязанностью подрядчика является постройка хозблока из бруса площадью 6 на 8 метров, и была указана договорная цена этих работ. До заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом хозблока, возводимого подрядчиком. Следовательно, это свидетельствовало о том, что сторонами был фактически определен предмет договора. У них не возникло разногласий по этому предмету договора, и они сочли возможным приступить к его исполнению. Заказчик принял результат работ по акту. Совокупность указанных обстоятельств не дает оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации. (Информационное письмо ВАС РФ от 24.01.2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Но подобный подход может быть применен лишь в случае, когда речь идет о простом объекте, а не о крупном сооружении, при возведении которого необходимо соблюдение требований, установленных в государственных стандартах и строительных нормах и правилах.

Таким образом, если между сторонами договора не было достигнуто соглашения о составе и содержании технической документации, то данный договор может быть признан недействительным, ввиду того, что не было согласовано существенное условие. Это подтверждается и судебно-арбитражной практикой, в частности в постановлении ФАС ЗСО от 24.01.2000 г. № Ф04/4683-438/А81-2002 указано, что требования основаны на незаключенном договоре, так как стороны не согласовали существенные его условия о составе и содержании технической документации для производства строительных работ.

## **2.33. Может ли договор займа между физическим (заимодавцем) и юридическим лицом (заемщиком) быть заключен в устной форме?**

В силу подп.1 п.1 ст. 161 ГК РФ договор займа, в котором одной из сторон (неважно, будь то заимодавец или заемщик) является юридическое лицо, должен заключаться в простой письменной форме. Представление же о возможности заключения такого договора в устной форме основано на не вполне удачной формулировке п.1 ст. 808 ГК РФ, допускающей ее двоякое толкование.

Указанная норма сформулирована законодателем следующим образом: «Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда заимодавцем является юридическое лицо - независимо от суммы».

В тоже время в п.1 ст. 161 ГК РФ к числу сделок, которые должны совершаться в простой письменной форме, отнесены:

- «1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки».

Таким образом, специальная норма Кодекса о договоре займа не только дублирует общую норму о простой письменной форме сделок (относительно установления обязательности данной формы для сделок между гражданами на сумму более 10 МРОТ), но и расходится с этой общей нормой - в части указания на необходимость заключения в письменной форме такого договора займа, в котором «заимодавцем является юридическое лицо». Сопоставление положений п.1 ст.808 и п.1 ст.161 ГК РФ приводит к выводу о том, что специальные нормы Кодекса о договоре займа позволяют заключать в устной форме такие договоры займа, в которых гражданин выступает заимодавцем, а юридическое лицо - заемщиком.

Однако подобный подход следует признать неверным. Несмотря на то, что по общему правилу специальная норма имеет приоритет перед общей, в п.1 ст.808 ГК РФ отсутствует прямое указание на возможность заключения рассматриваемого договора в устной форме. В нем лишь сформулирован запрет на заключение его в устной форме в отдельных случаях, что дополняет, но не отменяет общие положения п.1 ст.161 ГК РФ. Некоторое расхождение между общей и специальной нормами (которое вместе с тем трудно назвать коллизией) следует отнести на юридико-техническое несовершенство Кодекса.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу о том, что описанный в вопросе договор займа, в котором заимодавцем выступает юридическое лицо, а заемщиком - гражданин, должен быть заключен в простой письменной форме под угрозой наступления последствий, указанных в ст. 162 ГК РФ.

## **2.34. Какая температура воды должна быть в системе горячего водоснабжения дома? Что входит в обязанности слесарей-сантехников, обслуживающих систему горячего водоснабжения?**

Согласно п.5.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила) на расход воды

на горячее водоснабжение жилых зданий обеспечивается исходя из установленных норм. Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°C в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50°C в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75°C.

Пункт 5.3.2 Правил устанавливает, что инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

- изучить систему в натуре и по чертежам;
- обеспечить исправную работу системы, устранив выявленные недостатки.

Кроме того, инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль выполнения этих требований.

## **2.35. Какие новые обязанности появились у владельцев газовых плит в связи с принятием Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда?**

Пункт 5.5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила) устанавливает, что отныне пользователь обязан обеспечивать надлежащее



техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения (в своей квартире) и немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водо- и теплоснабжения производится только специализированными организациями.

Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией (п.5.5.3 Правил).

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается:

- при аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- при наличии разрушении штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- при отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- при требующих ремонта неисправностях внутренних устройств газоснабжения;
- при наличии запаха газа.

## **2.36. Правомерно ли отключение газоснабжения в случае перерасхода газа потребителем?**

Отношения по газоснабжению в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 31.03.1999 г. № [69-ФЗ](#) «О газоснабжении в Российской Федерации», Правилами поставки газа в Российской Федерации, Правилами пользования газом и предоставления услуг по

газоснабжению в Российской Федерации, а также некоторыми иными нормативно-правовыми актами.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «О газоснабжении в Российской Федерации» поставки газа проводятся на основании договоров между поставщиками и потребителями в соответствии с гражданским законодательством и утвержденными Правительством РФ Правилами поставок газа и Правилами пользования газом.

Что касается норм о возможности ограничения газоснабжения, то в соответствии с ГК РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии (в том числе и газа) допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента (потребителя) угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. При этом о перерыве в подаче, прекращении или ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Более подробно процедура ограничения поставок газа описана в Правилах поставки газа в Российской Федерации, согласно которым поставщик обязан поставлять, а покупатель получать (отбирать) газ равномерно в течение месяца в пределах установленной договором среднесуточной нормы поставки газа, а при необходимости - по согласованному между сторонами диспетчерскому графику. При перерасходе газа покупателем поставщик вправе проводить принудительное ограничение его поставки до установленной суточной нормы поставки газа по истечении 24 часов с момента предупреждения об этом покупателя и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Кроме того, согласно Правилам при перерасходе газа без предварительного согласования с поставщиком, газотранспортной или газораспределительной организацией покупатель оплачивает дополнительно объем отобранного им газа сверх установленного договором и стоимость его транспортировки за каждые сутки с применением коэффициента:

- с 15 апреля по 15 сентября - 1,1;
- с 16 сентября по 14 апреля - 1,5.

Кроме того, необходимо учитывать, что в соответствии с действующим законодательством Региональной инспекцией газового надзора для потребителя может быть установлена броня газопотребления, определяющая минимальный объем потребления газа, который не может быть прекращен или уменьшен.

Анализ приведенных выше норм действующего российского законодательства позволяет прийти к выводу, что основным показателем расхода газа является уровень его суточного потребления, который не должен превышать суточную норму, установленную договором между газоснабжающей организацией и потребителем, и не должен быть ниже брони газопотребления (если таковая установлена).

В случае перерасхода газа потребителем у энергоснабжающей организации есть правовая возможность ограничения потребления газа. Однако исходя из смысла Правил поставки газа это ограничение должно производиться не путем прекращения поставки газа, а путем контролируемой

подачи газа газоснабжающей организацией потребителю строго в пределах суточной нормы, установленной договором.

Установление Правилами поставки газа повышающих коэффициентов оплаты за перерасходованный газ также позволяет сделать вывод о том, что перерасходованный потребителем газ не засчитывается в счет будущих поставок, а только оплачивается потребителем дополнительно по повышенным тарифам. Соответственно, указанный перерасход не должен влиять на будущий объем суточной подачи газа.

При этом следует учитывать, что помимо указанных норм законодательства необходимо также проанализировать условия договора на газоснабжение, заключенного потребителем с газоснабжающей организацией, т.к. в нем могут содержаться дополнительные правила, касающиеся регулирования взаимоотношений сторон в случае допущенного потребителем перерасхода газа.

## **2.37. Возможно ли заключать договор уступки права требования квартиры, которая находится в сданном в**

## **эксплуатацию доме, но еще не принята по акту приема-передачи?**

Согласно правилам ст.382 ГК РФ «право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона».

Из содержания данной нормы вытекает, что лицо, имеющее обязательственное право требования, основанное на том или ином гражданском обязательстве (все равно, договорного или внедоговорного характера), может это право уступить, то есть передать его другому лицу на основании гражданско-правовой сделки.

Федеральный закон от 25.02.1999 г. № [39-ФЗ](#) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изм. и доп. от 22.08.2004 г.) также предусматривает, что инвесторы имеют равные права на передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст.6).

Лицо (кредитор), которое в силу обязательственных отношений, связывающих его с другим лицом (должником), имеет право требовать от последнего передачи определенного имущества - квартиры, вправе распоряжаться указанным имущественным (обязательственным) правом до тех пор, пока данное право существует, то есть до тех пор, пока должник не исполнит свое обязательство и не передаст индивидуально-определенную квартиру.

То обстоятельство, что на момент совершения сделки по уступке права требовать передачи квартиры дом, в котором квартира находится, сдан в эксплуатацию, не только не может препятствовать совершению указанной сделки, но более того, до ввода дома в эксплуатацию у кредитора нет оснований и права требовать от должника передачи конкретной квартиры.

Как отмечено в п.7 Информационного письма ВАС РФ от 25 июля 2000 года № 56 «Обзор практики разрешения споров, связанных с

договорами на участие в строительстве», до ввода в эксплуатацию жилого дома не могут быть выделены в натуре определенные квартиры и по этой причине, невзирая на имеющееся у кредитора-истца право на получение квартир, до ввода дома в эксплуатацию эти квартиры в натуре переданы ему быть не могут.

Таким образом, до введения дома в эксплуатацию обязательство должника по передаче им квартиры кредитору не может быть исполнено. И если у кредитора есть основания для предъявления имущественных требований к своему контрагенту по договору (например, договору долевого строительства или инвестирования в строительство), то это требования о возмещении убытков, о взыскании неустойки, о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. На данное обстоятельство специально обращается внимание в п. 10 Информационного письма: «Если обязательство по передаче квартир по договору на участие в строительстве жилого дома не может быть исполнено, по требованию истца могут быть взысканы убытки в сумме, необходимой последнему для покупки аналогичных квартир».

Итак, лишь после ввода дома в эксплуатацию, когда квартиры могут быть выделены в натуре, у кредитора, строго говоря, только и возникает право требовать у должника передачи индивидуально-определенных квартир. До этого момента кредитор вправе распоряжаться своими правами по договору, связывающему его с должником: уступать, закладывать и др.

Вместе с тем следует иметь в виду, что действующее гражданское законодательство устанавливает ряд ограничений и запретов на переход права в целом и на уступку права в частности.

Во-первых, не допускается переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью (ст.383 ГК РФ).

Во-вторых, уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору (п.1 ст.388 ГК РФ).

В-третьих, в случаях, установленных законом или договором, для перехода к другому лицу прав кредитора требуется согласие должника (п.2 ст.382 ГК РФ).

В-четвертых, не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника (п.2 ст.388 ГК РФ).

В частности, например, если инвестирование строительства жилого дома осуществлялось в рамках договора о совместной деятельности, заключенного между кредитором и должником, то, как указано в п.4 Информационного письма, необходимо иметь в виду, что уступка права требования по договору о совместной деятельности без согласия всех участников невозможна, поскольку это противоречит ст.388 ГК РФ. Если же должник и кредитор были связаны иным договором (например, договором долевого участия в строительстве), закон не устанавливает подобного ограничения на уступку кредитором своих прав по договору, но такое ограничение может содержаться непосредственно в самом договоре.

## **2.38. Подлежит ли договор аренды части нежилых помещений государственной регистрации в случае, если он заключен на срок до одного года, и в случае, если он заключен на срок один год и более ?**

Требование о государственной регистрации установлено ГК РФ в отношении не всех, а лишь отдельных сделок с недвижимым имуществом. Поэтому государственной регистрации подлежат только те сделки, для которых такое требование установлено федеральным законом. В числе прочих сделок условие о государственной регистрации введено ГК РФ и для договоров аренды недвижимости. Согласно п.2 ст.609 договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В силу п.2 ст.651 договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

ГК РФ не упоминает нежилые помещения в числе объектов недвижимого имущества, а равно не содержит специальных правил, регулирующих отношения, объектом которых являются нежилые помещения. Вместе с тем Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») прямо назвал нежилые помещения в числе объектов недвижимого имущества, права на которые и сделки с которыми регистрируются в порядке, этим законом установленном. И как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в информационном письме от 01.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», «принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила п.2 ст.651 ГК РФ».

Пункт 3 ст.26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает: «в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади». При этом «договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения)».

Таким образом, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в принципе исходит из возможности заключения договора аренды части нежилого помещения и необходимости регистрации такого договора. Однако, говоря о договорах аренды части нежилых помещений, необходимо различать договоры, предметом которых служат отдельные помещения из состава нежилых помещений (например, одна комната из пяти), и договоры, чьим предметом является часть площади нежилого помещения (например, 10 м<sup>2</sup> в комнате площадью 40 м<sup>2</sup>).

Согласно абз.1 п.1 ст.607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Если исходить из этого

определения, нет сомнений в том, что договор, предмет которого - передача собственником нежилых помещений во владение и/или пользование другого лица отдельного помещения, является договором аренды, поскольку отдельное помещение (комната), входящее в состав многоквартирного нежилого помещения, есть недвижимая вещь. Следовательно, такой договор аренды подлежит государственной регистрации, только если он заключен на срок не менее одного года.

Напротив, договор, объектом которого выступает определенная часть площади (пола, объема) нежилого помещения, не образующая отдельного помещения, трудно квалифицировать как договор аренды, ибо в данном случае отсутствует объект, который по своим физическим свойствам может быть признан самостоятельной вещью.

Так, в п.1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» сделан вывод, что договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не является договором аренды: «Принимая решение, суд исходил из того, что в соответствии с п.1 ст.607 ГК РФ объектами аренды, помимо прямо перечисленных в данной норме, могут быть только непотребляемые вещи. При этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Между тем крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды».

Кроме того, как следует из п.1 Обзора, суд, делая вывод о том, что анализируемый договор не является договором аренды, принял во внимание содержание гражданско-правового обязательства, составившего предмет договора. Существо этого договорного обязательства заключалось не в передаче истцу вещи во владение и/или пользование, а в предоставлении ему возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше принадлежащего ответчику здания.

Однако, признав, что данный договор не является договором аренды, суд отметил, что договор не противоречит ГК РФ и



«отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора».

Таким образом, договор, по которому собственник помещения предоставляет своему контрагенту возможность на возмездной основе осуществлять определенную деятельность (торговать, выставлять или хранить продукцию и т.д.) в границах определенной части нежилого помещения, нет оснований относить к договору аренды. А, следовательно, на подобный договор независимо от того, на какой срок он заключен - менее одного года или год и более, не распространяются правила ГК РФ ни о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (ст.609), ни о государственной регистрации договоров аренды зданий или сооружений (ст.651), которые в соответствии с упомянутым информационным письмом Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 года № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» применяются к договорам аренды нежилых помещений.

## **2.39. Обоснован ли довод абонента о том, что договор энергоснабжения является недействительным в связи с отсутствием у абонента соответствующих устройств?**

Ответ на данный вопрос рассмотрен в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 21.02.2002 г. № 4541.

На балансе у истца отсутствуют соответствующие устройства для приема электро- и теплоэнергии.

Полагая, что названный договор энергоснабжения не соответствует требованиям, установленным п.2 ст.539 ГК РФ, истец и обратился в арбитражный суд с иском о признании договора недействительным по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ.

В соответствии с данной статьей сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, но только в том случае, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В данном случае такие последствия установлены законом, а именно ст.432, 539 ГК РФ.

Согласно п.2 ст.539 ГК РФ договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования. Аналогичные нормы содержатся и в Правилах пользования электрической и тепловой энергией, и в Правилах пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации.

Таким образом, наличие или отсутствие у абонента (потребителя) энергопринимающих устройств, присоединенных к сетям энергоснабжающей организации, закон связывает только с фактом заключения или незаключения договора энергоснабжения.

Следует признать, что оснований для удовлетворения требования о признании спорного договора недействительным по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ, не имеется.

## **2.40. За счет каких средств муниципальное унитарное предприятие должно уплачивать налоги на землю и на имущество, если средства на эти цели сметой не предусмотрены? Можно ли включить эти расходы в арендную плату за нежилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении организации?**

Во-первых, в соответствии со сметой доходов и расходов, утверждаемой собственником имущества, осуществляется только деятельность казенного предприятия, то есть унитарного предприятия, основанного на праве оперативного управления (п.2 ст. 19 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»). Причем требования к составлению сметы Законом не определены,

поэтому организация может самостоятельно определять статьи доходов и расходов сметы, планировать их размер.

Поскольку Закон вообще не обязывает унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, иметь смету, то ее корректировка не приведет к нарушению Закона, а внесенные в нее по необходимости изменения можно согласовать с администрацией.

Во-вторых, действующее законодательство не запрещает увеличивать размер арендной платы (в том числе и для покрытия расходов на уплату налога на имущество и земельного налога), получаемой коммерческой организацией (МУП) с арендатора.

## **2.41. Что должен доказать покупатель при взыскании убытков с поставщика, если последний отказался от исполнения своих обязательств по договору, а покупатель взамен заключил другую сделку?**

Очевидно, что речь идет о применении ст.520 ГК РФ, дающей покупателю в случае неисполнения поставщиком своей обязанности по поставке товара право «приобрести непоставленные товары у других лиц с отнесением на поставщика всех необходимых и разумных расходов на их приобретение».

При этом в части определения расходов покупателя. Которые он вправе отнести на счет поставщика, данная норма отсылает к положениям п. 1 ст.524 ГК РФ. , .

Исходя из смысла п.1 ст.520 и п.1 ст.524 ГК РФ возмещению поставщиком подлежат убытки покупателя, заключающиеся в разнице между ценой непосредственных товаров по основному договору и ценой, по которой они были приобретены по замещающей сделке.

К таким убыткам выдвигаются требования разумности, обоснованности, а также наличие причинно-следственной связи между заключением замещающей сделки и неисполнением своих обязанностей поставщиком в первоначальном договоре,

Последний критерий не выражен прямо в рассматриваемых нормах Кодекса, но следует из их общего смысла и находит свое подтверждение в сложившейся арбитражно-судебной практике. При этом наиболее очевидным критерием является дата заключения замещающего договора, которая не быть раньше момента, когда покупателю стало известно о том, что основное обязательство нарушено (постановление ФАС МО от 11.09.2000 № КГ-А40/4023-00). В качестве косвенных доказательств отсутствия причинно-следственной связи ФАС Московского округа также принимались различия в месте исполнения обязательств поставщика по основному договору и замещающей сделке, более поздние сроки их исполнения.

Нельзя не отметить случаи применения судами по аналогии нормы п.3 ст.524 ГК РФ о текущей цене товара. В качестве доказательств такой «текущей», то есть объективно сложившейся на рынке цены, понимаются справки товарных бирж (постановление ФАС УО от 11.09.2001 № Ф09-1599/01-ГК) и торгово-промышленных палат (постановление ФАС УО от 02.02.2001 № Ф09-43/01-ГК). В случае если цена замещающей сделки превышает «текущую» цену, суды делают вывод об отсутствии критериев добросовестности и обоснованности убытков, поскольку у покупателя имелась возможность приобрести товар по более низкой цене.

На фоне ужесточения критериев применения норм об убытках и замещающих сделок достаточно позитивно выглядит подход ФАС Дальневосточного округа к возможности включения в эти убытки не только разницы в цене, но и разницы в железнодорожном тарифе при транспортировке товара от нового поставщика (постановление ФАС ДВО от 12.05.2000 № Ф03-А73/00-1/617).

Наконец, попутно следует отметить, что ограничительный подход к применению судами рассматриваемых норм выражается также и в том, что в возмещении убытков из замещающих сделок отказывается в том случае, если основной договор представляет собой не поставку, а смешанный договор с ее элементами (постановление ФАС СКО от 27.02.2001 № Ф08-114/2001).

Можно прийти к выводу, что при истребовании с поставщика убытков, вызванных заключением замещающей сделки, истцу необходимо будет доказать следующие обстоятельства:

- факт неисполнения поставщиком своих обязательств из договора (в том числе, что при заключении замещающей сделки

момент исполнения обязательства наступил, и что оно не было исполнено);

- разумность и обоснованность цены замещающей сделки (в том числе, что истец не имел реальной возможности приобрести такие товары по более низким ценам);

- наличие причинно-следственной связи между неисполнением обязательств поставщиком по основному договору и необходимостью, заключения замещающей сделки (в том числе, что замещающая сделка была заключена после того, как истцу стало известно о неисполнении обязательства по основному договору; что замещающая сделка заключена в отношении тех же товаров и на тех же условиях о сроке и цене, что и основная).

В завершение следует отметить, что в целом практика применения норм ГК РФ об убытках из замещающих сделок носит негативный характер, в связи с чем для повышения шансов на положительное решение в каждом конкретном случае необходима тщательная и кропотливая работа по обеспечению доказательственной базы.

## **2.42. Какие нормы гражданского законодательства может применять организация в качестве основания для предъявления требований об оплате векселей в случае, когда должник признал долг, но организация пропустила срок исковой давности?**

Статья 203 ГК РФ устанавливает основания для перерыва течения срока исковой давности. Однако для участников вексельных правоотношений действуют нормы Положения о переводном и простом векселе, введенного постановлением ЦИК и СНК СССР от 07.08.1937 г. № 104/1341 «О введении в действие Положения о переводном и простом векселе», которое и по сей день применяется к данному рода правоотношениям (в силу ст.1 ФЗ от 11.03.97 № 48-ФЗ «О переводном и простом векселе»).

Статья 70 Положения устанавливает, что требования, вытекающие из переводного векселя против акцептанта,

погашаются истечением трех лет со дня срока платежа. В соответствии со ст.77 Положения данная норма применяется и к простому векселю. Таким образом, требования векселедержателя против векселедателя простого векселя, который в силу нормы ст.78 Положения обязан так же, как и акцептант, погашаются истечением трехлетнего срока платежа. Как можно предположить из сути вопроса, трехгодичный срок погашения платежа истек для сторон, в связи, с чем у векселедержателя отсутствует право требовать платеж по векселю.

Данный вывод можно подтвердить и п.25 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.07.97 № 18 «Обзор практики разрешения споров, связанных с использованием векселя в хозяйственном обороте», в котором указано, что истечение сроков, предусмотренных главой XI Положения о переводном и простом векселе, погашает материальное право требовать платеж по векселю.

Также в совместном постановлении Пленума ВС и Пленума ВАС РФ от 04.12.2000 № 33/14 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с обращением векселей» предусмотренные ст.70 указанного Положения сроки определены как пресекательные, которые не подлежат приостановлению и восстановлению и применяются независимо от заявления сторон.

Вексельные давностные сроки установлены для осуществления права, вытекающего из векселя, в судебном порядке, а не для защиты нарушенного права

Таким образом, перерыв давности согласно ст.71 Положения о переводном и простом векселе имеет силу лишь в отношении того, против кого было совершено действие, прерывающее давность.

Применительно к ст.203 ГК РФ таким действием следует считать предъявление иска в установленном порядке, но не действие, свидетельствующее о признании долга (см. постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.02.2002 № Ф04/608-64/А67-2002). Существующие в российском законодательстве правила применения исковой давности (перерыв, приостановка давности) в отношении, сроков, установленных в ст.70 Положения, применяться не могут в силу приоритета Конвенции о единообразном законе о переводном и простом векселе перед нормами ГК РФ.

## **2.43. Какие нормативные правовые акты должны быть приняты органами местного самоуправления в рамках их полномочий по решению вопросов местного значения (включая организацию водоснабжения населения, водоотведения и очистку стоков)?**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № [210-ФЗ](#) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (далее - Федеральный закон № [210-ФЗ](#)) органами местного самоуправления должны быть разработаны и утверждены:

1. Система критериев, используемых для определения доступности для потребителей услуг организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

2. Порядок утверждения технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод по развитию систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований.

3. Порядок утверждения представительным органом местного самоуправления инвестиционных программ организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод по развитию систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований.

4. Порядок утверждения представительными органами муниципальных образований программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований).

5. Порядок запроса должностными лицами органов местного самоуправления информации у организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, предусмотренной

Федеральным законом № [210-ФЗ](#) и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6. Положение о муниципальном органе регулирования тарифов организаций коммунального комплекса с целью наделения его новыми полномочиями по установлению тарифов на товары и услуги организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, на подключение, надбавок на товары и услуги организаций водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

## **2.44. Какой договор заключает управляющая компания с теплоснабжающей организацией в рамках предоставления коммунальных услуг населению? Какой договор должен заключаться между управляющей компанией и подрядной организацией, обслуживающей внутридомовые сети многоквартирного дома?**

Пунктом 2.1. Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановления Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1099 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов», определено, что услуги предоставляются гражданам, проживающим в жилых домах государственного, муниципального или общественного фонда в соответствии с договором найма или аренды, гражданам, проживающим в коллективном и частном жилищном фонде, а также собственникам жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в соответствии с договором обслуживания.

С введением в действие Жилищного Кодекса РФ обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту



общего имущества, а также предоставление коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями (нанимателям) по договору управления многоквартирным домом должна управляющая организация, выбранная на общем собрании собственников или органом местного самоуправления по результатам конкурсного отбора.

В свою очередь, управляющая компания заключает договор на поставку тепловой энергии с ресурсоснабжающей организацией. Гражданским Кодексом РФ определен вид соответствующего договора купли-продажи - договор энергоснабжения.

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

По результатам конкурса выбирается управляющая организация, с которой собственники помещений многоквартирного дома обязаны заключить договор управления.

Для выполнения условия договора управления по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями (нанимателям) управляющая организация заключает договор энергоснабжения с теплоснабжающей организацией.

Для выполнения условий договора управления по предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в частности, содержанию и ремонту внутридомовых инженерных сетей, управляющая организация привлекает предприятия, осуществляющие данные виды деятельности (с заключением договоров подряда), или выполняет указанные работы собственными силами.

## **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

**3.1. Можно ли обратиться повторно в арбитражный суд о привлечении муниципального образования в качестве ответчика по обязательствам предприятия, поскольку оно признано должником, а исполнительный лист находится у судебного исполнителя, но не исполняется, в связи с отсутствием у должника денег (расчетный счет арестован по взысканию заработной платы) и имущества, на которое может быть обращено взыскание? Возможен ли иной вариант получения долга?**

Правовое положение государственных и муниципальных унитарных предприятий определяется ГК РФ и Федеральным законом от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях». Унитарным предприятием (УП) признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество (ст. 113 ГК РФ). Очевидно, что в данном случае имеет место УП, основанное на праве хозяйственного ведения.

Правовое положение такого предприятия регулируется ст. 114 ГК РФ, согласно которой собственник имущества предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, не отвечает по обязательствам предприятия. Исключение - случаи, предусмотренные п.3 ст.56 ГК РФ.

Учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечают по обязательствам юридического лица, а

последнее не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника, кроме случаев, предусмотренных Кодексом либо учредительными документами юридического лица.

Если несостоятельность (банкротство) юридического лица вызвана учредителями (участниками), собственником его имущества или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, на таких лиц в случае недостаточности имущества юридического лица может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

Таким образом, если ни одного из вышеназванных случаев в данной ситуации нет (предприятие не является банкротом; в учредительных документах данного предприятия не оговорены иные случаи, когда на собственника имущества может быть возложена ответственность по обязательствам данного УП), то есть право претендовать на привлечение в качестве ответчика по обязательствам предприятия собственника имущества данного предприятия, каковым является муниципальное образование.

В случае возбуждения дела о банкротстве и признания данного предприятия банкротом можно (при наличии достаточного имущества у должника) получить удовлетворение в процессе конкурсного производства.

Если арбитражным судом будет установлено, что банкротство предприятия было вызвано действиями собственника его имущества, то истец вправе требовать возложения на последней субсидиарной ответственности по обязательствам должника (ст.56 ГК РФ).

### **3.2. Является ли муниципальное унитарное предприятие собственником имущества, которое оно приобретало в течение своей деятельности за счет амортизационных отчислений?**

Согласно ст. 113 ГК РФ унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество

унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Унитарные предприятия, в том числе и муниципальные, в ходе предпринимательской деятельности владеют и пользуются чужой собственностью, которая, по существу, принадлежит другому субъекту.

Унитарные предприятия могут пользоваться и распоряжаться имуществом, которым они наделены, либо на правах хозяйственного ведения, как в рассматриваемом случае, либо на правах оперативного управления (казенные УП) с еще более узким объемом прав.

Объектом права хозяйственного ведения как вещного права являются те виды имущества, включая здания, сооружения, оборудование, инвентарь, права требования и т.д., которые переданы предприятию и предназначены для его деятельности.

Согласно п.2 ст.299 ГК РФ «плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами».

Следовательно, собственником всего принадлежащего муниципальному унитарному предприятию имущества, независимо от источников его приобретения, является только муниципальное образование, создавшее предприятие. Поэтому имущество, приобретенное муниципальным унитарным предприятием за счет амортизационных отчислений, является муниципальной собственностью, которая принадлежит муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения.

### **3.3. Вправе ли администрация города определять порядок распределения фондов муниципальных унитарных предприятий? Правомерно ли издание**

## **нормативного правового акта о внесении соответствующих изменений в уставы предприятий?**

В соответствии со ст. 114 ГК РФ муниципальное унитарное предприятие, созданное по решению уполномоченного на то органа местного самоуправления, обладает переданным ему имуществом на праве хозяйственного ведения. Согласно ст.295 ГК РФ собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, имеет право на получение части прибыли от использования данного имущества. Распределение оставшейся части прибыли является прерогативой предприятия.

Согласно ст.31 Федерального закона от 28.08.95 № [154-ФЗ](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления утверждают уставы предприятий, находящихся в муниципальной собственности. В то же время полномочия органов местного самоуправления по созданию муниципальных предприятий, порядку утверждения их учредительных документов и внесению в них изменений в соответствии с п.1 ст.8 вышеуказанного закона определяются в соответствии с уставом соответствующего муниципального образования. В случае, если уставом города полномочия по созданию муниципальных унитарных предприятий и утверждению их уставов возложены на главу городской администрации, издание вышеупомянутого постановления является правомерным. Если данные функции входят в компетенцию других органов местного самоуправления, указанный нормативный акт может быть признан недействительным в судебном порядке.

### **3.4. Является ли действительной сделка по договору аренды нежилого помещения (не переведенного в таковое в установленном порядке), заключенному до введения в действие Гражданского кодекса?**

Сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие Кодекса, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 (288) ГК РФ (постановление Пленума Верховного суда РФ и Высшего Арбитражного суда РФ от 01.07.96 № 6/8).

### **3.5. Как наследуются приватизированные в общую совместную собственность квартиры в случае смерти одного из собственников?**

Совместная собственность граждан на приватизированную ими квартиру не исключает возможности в случае смерти одного из собственников определять его долю. В этом случае совместная собственность преобразуется в долевую и доля умершего наследуется по общим правилам наследственного правопреемства.

По этому вопросу имеется разъяснение Пленума Верховного Суда РСФСР, данное в пп.«ж» п. 14 Постановления от 23.04.1991 г. № 2 (с последующими изменениями и дополнениями) «О некоторых вопросах, возникших у судов по делам о наследовании», по которому приобретение несколькими нанимателями жилой площади в собственность квартиры в силу Закона РФ от 04.07.1991 г. № [1541-1](#) «О приватизации жилищного фонда в РФ» порождает право собственности на квартиру каждого из них и в случае смерти одного из собственников наследники вправе наследовать его долю.

Это положение действует независимо от того, в общую совместную или с определением долей квартира приобретена в собственность. Признать сделку по приватизации квартиры недействительной можно лишь по основаниям, установленным в законе. Так, в соответствии с п.1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной лишь при условии, если такое заблуждение имеет существенное значение. При этом имеющим существенное значение признается заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Незнание гражданами правил наследования совместной собственности на приватизированную квартиру в случае возможной смерти одного из собственников не относится к указанным в п.1 ст. 178 ГК РФ обстоятельствам, с которыми закон связывает существенность заблуждения.

### **3.6. Вправе ли орган местного самоуправления изымать имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципального предприятия?**

Перечень прав собственника имущества, находящегося в хозяйственном ведении государственного (муниципального) предприятия, определяется в соответствии с п.1 ст.295 ГК РФ и ст.20 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

При разрешении споров необходимо учитывать, что собственник (управомоченный им орган) не наделен правом изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении государственного (муниципального) предприятия. Акты государственных органов и органов местного самоуправления по распоряжению имуществом, принадлежащим государственным (муниципальным) предприятиям на праве хозяйственного ведения, по требованиям этих предприятий должны признаваться недействительными (п.40 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 г. № 6/8).

### **3.7. В какой организационно-правовой форме должны осуществлять свою деятельность предприятия ЖКХ: в форме государственных (муниципальных) унитарных предприятий или в форме казенных предприятий? Влечет ли за собой приведение уставов унитарных предприятий в соответствие нормам законодательства к необходимости изменения организационно-правовой формы предприятий жилищно-коммунального хозяйства?**

Ответ на данный вопрос рассмотрен в письме Министерства имущественных отношений от 13.03.2003 г. № АБ-3/5288.

При решении вопроса о том, в каком виде должны осуществлять свою деятельность предприятия жилищно-коммунального хозяйства, необходимо руководствоваться критериями, установленными в пункте 4 статьи 8 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

При этом предприятия жилищно-коммунального хозяйства подпадают под несколько критериев. Так, с одной стороны, их можно отнести к организациям, осуществляющим деятельность в целях решения социальных задач, к которым относится удовлетворение потребностей населения в коммунальных услугах. По этому признаку они могут оставаться унитарными предприятиями, основанными на праве хозяйственного ведения. С другой стороны, указанным унитарным предприятиям присущи и признаки, по которым целесообразно их преобразование в казенные предприятия: значительная часть их услуг предназначена для муниципальных нужд, эти предприятия ведут отдельные виды убыточных производств и отдельные виды их деятельности дотируются.



Принятие решения о том, в каком из видов будет осуществлять свою деятельность конкретное предприятие жилищно-коммунального хозяйства, имущество которого находится в муниципальной собственности, относится к компетенции муниципального образования как собственника в лице органов местного самоуправления.

При этом целесообразно учитывать, что на протяжении последних лет программными документами Правительства Российской Федерации предусматривалось постепенное сокращение применения, а в настоящее время - полный отказ от права хозяйственного ведения. В связи с этим не исключена возможность внесения изменений в гражданское законодательство, упраздняющих институт хозяйственного ведения.

Учитывая изложенное, продолжение функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства, оставшихся неприватизированными, в виде казенных предприятий представляется наиболее вероятным.

В то же время требование пункта 2 статьи 37 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» о приведении уставов унитарных предприятий в соответствии с данным Федеральным законом непосредственно предполагает только внесение в уставы изменений, вытекающих из этого Федерального закона, но не изменение организационно-правовой формы унитарных предприятий. Например, подлежат исключению положения уставов о дочерних предприятиях, поскольку в настоящее время гражданское законодательство не предусматривает такой статус юридических лиц. Должны быть исчерпывающе перечислены все фонды, создаваемые на унитарном предприятии, а также порядок их формирования и расходования их средств.

Изменение организационно-правовой формы унитарного предприятия происходит при его преобразовании в открытое акционерное общество. Данная процедура является одним из способов приватизации и предполагает обязательное включение унитарного предприятия в прогнозный план, (программу) приватизации, подготовку к приватизации, составление передаточного акта, а также соблюдение всех остальных требований законодательства к порядку преобразования.

Учитывая изложенное, преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество не может произойти автоматически в результате изменения редакции его устава.

Преобразование федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, в казенное предприятие производится по решению Правительства

Российской Федерации, которое предполагает соответствующую подготовку, обоснование. Данная процедура также выходит за рамки приведения устава унитарного предприятия в соответствие с Федеральным законом «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

**3.8. Правомерно ли поступает муниципалитет города, отказывая акционерному обществу в возмещении разницы между установленным тарифом и полной величиной затрат на коммунальные услуги, предоставляемые населению? Может ли акционерное общество самостоятельно устанавливать для жителей плату за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов в размере полного возмещения издержек? Как следует поступить акционерному обществу, чтобы обеспечить покрытие собственных убытков от эксплуатации жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг?**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ размер платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений

государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме для собственников, выбравших управляющую компанию, определяется на общем собрании собственников помещений.

В домах, где созданы ТСЖ, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, величина обязательных платежей, связанная с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления указанными объектами.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами местного самоуправления.

В соответствии с действующим законодательством (ЖК РФ, Основами ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.02.2004 г. № 89, постановлением Правительства РФ от 30.08.2004 г. № [444](#) «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг») органы местного самоуправления при установлении платы на содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, а также тарифов на коммунальные услуги в жилых помещениях, должны исходить из необходимости возмещения экономически обоснованных затрат организаций на предоставление жилищно-коммунальных услуг населению, с одновременным переходом на адресное субсидирование населения.

Постановлением Правительства РФ от 26.08.2004 г. № [441](#) «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке возмещения расходов на капитальный ремонт жилья на 2005 г.» установлен 100% уровень оплаты населением жилищно-коммунальных услуг.

Принимая во внимание изложенное, с учетом изменений в действующем законодательстве, убытки предприятия от деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг населению могут возникнуть в результате отсутствия обоснованного подхода при формировании расходов, а также

неэффективной хозяйственной деятельности в области предоставления жилищно-коммунальных услуг.

### **3.9. С какого момента возникает право собственности на недвижимость (квартиру) при заключении договора купли-продажи?**

В соответствии с п.1 ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Согласно п.2 ст.223 Кодекса в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации. Согласно п.6 ст. 131 Кодекса порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с ГК РФ законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.е. Федеральным законом РФ от 21.07.1997 № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», вступившим в силу с 31 января 1998 г. (с изменениями и дополнениями).

В соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона от 21.07.1997 № [122-ФЗ](#) государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного округа (линейные сооружения - объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами), и сделок с ними осуществляется федеральным органом в области государственной регистрации. Государственная регистрация прав на иные объекты недвижимого имущества осуществляется по месту нахождения данных объектов в пределах соответствующего регистрационного округа органом по государственной регистрации.

Согласно п.1 ст. 14 упомянутого Федерального закона проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе выражающем содержание сделки. Таким образом, моментом возникновения права

собственности на недвижимость (квартиру) по договору купли-продажи является его регистрация учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

### **3.10. Правомерно ли взыскание с граждан пени за задержку оплаты коммунальных услуг?**

В соответствии со ст.330 ГК РФ неустойка (пеня) может быть предусмотрена законом или договором.

Пеня за нарушение сроков оплаты коммунальных услуг предусмотрена статьей 155 Жилищного Кодекса РФ.

Согласно данного документа, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

### **3.11. Какие права на имущество возникают у Администрации и КУМИ при ликвидации муниципального предприятия, учитывая, что данное предприятие, являлось учредителем общества с ограниченной ответственностью, и внесло в уставный капитал указанного предприятия имущество?**

Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе выступать участниками хозяйственных обществ, если иное

не установлено законом (п.4 ст.66 ГК РФ). Это относится к государственным органам и органам местного самоуправления, выступающим от собственного имени в гражданских правоотношениях.

В результате ликвидации МУП участником ООО становится муниципальное образование, а не Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) и не Администрация района (города), которые действуют от имени муниципального образования. При этом данные органы реализуют права и обязанности, которые возникают непосредственно у муниципального образования (п.2 ст. 125 ГК РФ). Права участника ООО возникают у муниципального образования (ст. 124 ГК РФ).

Учитывая, что КУМИ или Администрация действуют от имени муниципального образования, в учредительных документах они могут быть указаны в качестве участника ООО.

### **3.12. К компетенции какого органа местного самоуправления (представительного или исполнительного) относится полномочие по установлению тарифов на коммунальные услуги?**

В соответствии с ЖК РФ тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

Кроме того, плата за коммунальные услуги для граждан - нанимателей и собственников жилых помещений устанавливается с учетом надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, устанавливаемых в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № [210-ФЗ](#) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (далее - Федеральный закон № [210-ФЗ](#)).

Федеральным законом № [210-ФЗ](#) установлены полномочия представительных органов муниципальных образований в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса.

Так, представительные органы муниципальных образований:

1) утверждают программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

2) утверждают инвестиционные программы организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;

3) устанавливают надбавки к ценам (тарифам) для потребителей.

Также, указанным законом установлены полномочия органов местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса, в том числе установление тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

Таким образом, в Федеральном законе № [210-ФЗ](#) прямо не конкретизированы полномочия исполнительных органов муниципальных образований в области регулирования тарифов.

Учитывая, что в состав органов местного самоуправления входит представительный и исполнительный органы, содержание некоторых положений данного закона дают основания предполагать, что под понятием «органы местного самоуправления» подразумеваются исполнительные органы муниципального образования, поскольку их полномочия четко разграничены.

Например, п. 12 статьи 11 определено, что после утверждения представительным органом муниципального образования инвестиционной программы организации коммунального комплекса, установления надбавки к ценам (тарифам) для потребителей орган местного самоуправления устанавливает надбавку к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса, тариф на подключение к системам

коммунальной инфраструктуры, а также тариф организации коммунального комплекса на подключение. .

Поскольку федеральное законодательство не определяет, к компетенции какого органа местного самоуправления (представительного или исполнительного) относится полномочие по установлению тарифов на коммунальные услуги, то эти органы вправе урегулировать данный вопрос самостоятельно в своем нормативном правовом акте (например, в Уставе).

### **3.13. Каковы основания и порядок согласования сделок унитарного предприятия? Каковы ограничения при распоряжении имуществом унитарных предприятий? Распространяются ли требования Закона об обязательности согласования сделок собственником на сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности унитарного предприятия?**

Если говорить об ограничениях по распоряжению имуществом унитарного предприятия, то прежде всего необходимо учитывать, что сохраняются те ограничения, которые уже были установлены законодательством до вступления в силу Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях».

Согласно п.2 ст.295 ГК РФ распоряжение недвижимым имуществом унитарного предприятия осуществляется исключительно с согласия собственника.

Указанным пунктом предусмотрено также, что право унитарного предприятия самостоятельно распоряжаться остальным имуществом (то есть движимым, а также имущественными правами) может быть ограничено законом или иными правовыми актами.



При этом непосредственно ГК РФ устанавливает запрет передачи имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в доверительное управление (ст.1013 ГК РФ). Кроме того, на унитарные предприятия как коммерческие организации распространяется действие п.4 ст.575 ГК РФ, запрещающего дарение в отношениях между коммерческими организациями. В остальных случаях унитарное предприятие может подарить принадлежащую ему на праве хозяйственного ведения вещь, но только с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное (п.1 ст.576 ГК РФ). Данное ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости (не превышающей пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда - ст.575 ГК РФ).

Закон значительно расширил круг обстоятельств, при наличии которых для совершения сделки унитарному предприятию необходимо согласие собственника. В качестве критериев, при наличии хотя бы одного из которых согласование собственника является обязательным, взяты: вид имущества, вовлекаемого в сделку, вид сделки и наличие заинтересованности руководителя унитарного предприятия.

Кроме того, п.4 ст. 18 Закона предусмотрено, что уставом унитарного предприятия могут быть установлены дополнительно к указанным нормативными правовыми актами виды и (или) размер сделок, совершение которых не допускается без согласия собственника имущества унитарного предприятия.

Согласие собственника при наличии оснований, предусмотренных Законом, необходимо и в случае совершения сделок в процессе обычной хозяйственной деятельности унитарного предприятия. Применение по аналогии норм корпоративного законодательства, устанавливающих исключения из общего порядка принятия решений о заключении, например, крупных сделок, в процессе обычной хозяйственной деятельности организации, к сделкам унитарных предприятий не допускается.

Установленный Законом широкий круг оснований для согласования собственником сделок унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, несколько сблизил их статус со статусом казенных предприятий.

С другой стороны, учитывая необходимость оперативного принятия решений, в том числе по распоряжению имуществом, в процессе хозяйственной деятельности унитарного предприятия,

некоторые издержки жесткого порядка принятия решений о совершении сделок могут быть нейтрализованы при установлении процедуры согласования.

Закон не устанавливает распределение полномочий по согласованию сделок унитарных предприятий между органами государственной власти или органами местного самоуправления. Понятие «собственник имущества унитарного предприятия» употребляется в Законе исключительно для обозначения публично-правового образования, учредившего унитарное предприятие.

Распределение полномочий собственника, предусмотренных указанным Законом, между органами государственной власти и органами местного самоуправления осуществляется правовыми актами соответствующего публично-правового образования.

Так, на федеральном уровне полномочия по согласованию решений унитарных предприятий распределены между Правительством Российской Федерации, Министерством имущественных отношений Российской Федерации, Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом, федеральными органами исполнительной власти постановлениями Правительства РФ от 06.06.2003 № 333 «О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», от 03.12.2004 г. № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия».

Согласно указанным постановлениям федеральные органы исполнительной власти в отношении федеральных государственных унитарных предприятий, подлежащих сохранению в федеральной собственности или включенных в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества, в случае, если акции созданных посредством их преобразования акционерных обществ предполагается внести в уставный капитал других акционерных обществ или сохранить в федеральной собственности, осуществляют утверждение устава предприятия (за исключением федерального казенного предприятия); назначение на должность руководителя предприятия, заключение, изменение и прекращение в установленном порядке трудового договора с ним; мероприятия по обеспечению проведения аттестации руководителя предприятия;

согласование приема на работу главного бухгалтера предприятия, заключение, изменение и прекращение трудового договора с ним; утверждение программы деятельности предприятия, определение подлежащей перечислению в федеральный бюджет части прибыли предприятия; согласование совершения крупных сделок, а также сделок, связанных с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, осуществлением займствований; согласование совершения сделок, в которых имеется заинтересованность руководителя предприятия; согласование сделок, связанных с распоряжением вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ или товариществ, а также принадлежащими предприятию акциями; согласование создания филиалов и представительств; утверждение бухгалтерской отчетности и отчетов руководителя предприятия; согласование решения об участии предприятия в коммерческих и некоммерческих организациях, а также о заключении договора простого товарищества.

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом в отношении федеральных государственных унитарных предприятий осуществляет утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг; согласование с учетом предложений федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится предприятие, сделок, связанных с недвижимым имуществом; формирование уставного фонда предприятий; утверждение передаточного акта или разделительного баланса при реорганизации предприятия и ликвидационного баланса при ликвидации предприятия; заключение, изменение и прекращение в установленном порядке трудового договора с руководителем предприятия с даты включения предприятия в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества, за исключением случаев, если акции созданного посредством его преобразования акционерного общества предполагается внести в уставный капитал других акционерных обществ или сохранить в федеральной собственности.

По решению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом на основании предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится соответствующее предприятие осуществляются реорганизация федеральных государственных унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, в форме слияния и присоединения, а также их ликвидация.

Правительством Российской Федерации принимается решение о создании, реорганизации в форме разделения, выделения федеральных государственных унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, и преобразования их в федеральные государственные учреждения, а также об изменении вида указанных предприятий на федеральные казенные предприятия.

Кроме того, Правительством Российской Федерации на основании решения Президента Российской Федерации осуществляются ликвидация и реорганизация федеральных государственных унитарных предприятий, включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 04.08.2004 г. № 1009 «Об утверждении перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ».

Министерство имущественных отношений Российской Федерации осуществляет согласование сделок федерального государственного унитарного предприятия (далее именуется - предприятие) в отношении закрепленного за предприятием в хозяйственном ведении находящегося на территории Российской Федерации федерального недвижимого имущества (за исключением передачи его в аренду) и принадлежащих предприятию акций, вкладов (долей) в уставных (складочных) капиталах находящихся на территории Российской Федерации хозяйственных обществ и товариществ (далее именуются - имущество), а также решения предприятия о заключении договора простого товарищества при наличии документа о целесообразности совершения такой сделки (заключения договора), представляемого федеральным органом исполнительной власти, на который возложены координация и регулирование в соответствующей отрасли (сфере управления).

Согласование сделок предприятия с имуществом, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности стоимость которого превышает 150 млн. рублей, осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации на основании решения Правительства Российской Федерации, Председателя Правительства Российской Федерации или решения, принимаемого по его поручению Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации.

Согласование решения предприятия об участии в коммерческих и некоммерческих организациях осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации на основании решения Правительства Российской Федерации, Председателя Правительства Российской Федерации или решения, принимаемого по его поручению Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации.

Сделки по продаже имущества осуществляются путем продажи имущества на аукционе, организатором которого выступает предприятие или лицо, действующее на основании договора с предприятием.

В случае если сделка по продаже имущества осуществляется на основании решения Правительства Российской Федерации, Председателя Правительства Российской Федерации или решения, принимаемого по его поручению Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации, организатором аукциона выступает Российский фонд федерального имущества.

Согласование одной запланированной сделки может подпадать под компетенцию указанных выше органов власти. Так, например, согласование сделок, связанных с распоряжением вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ или товариществ, а также принадлежащими предприятию акциями, согласование решения об участии предприятия в коммерческих и некоммерческих организациях, а также о заключении договора простого товарищества подпадает под компетенцию отраслевого органа исполнительной власти и Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

### **3.14. Влечет ли за собой приведение уставов унитарных предприятий в соответствие с нормами законодательства необходимость их преобразования в открытые акционерные общества или казенные предприятия?**

Требование п.2 ст.37 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях» о

приведении уставов унитарных предприятий в соответствие с данным Законом непосредственно предполагает только внесение в уставы изменений, вытекающих из этого Закона, но не изменение вида и тем более организационно-правовой формы унитарных предприятий. Например, подлежат исключению положения уставов о дочерних предприятиях, поскольку в настоящее время гражданское законодательство не предусматривает такой статус юридических лиц. Должны быть исчерпывающе перечислены все фонды, создаваемые на унитарном предприятии, а также порядок их формирования и расходования их средств.

Изменение организационно-правовой формы унитарного предприятия происходит при его преобразовании в открытое акционерное общество. Данная процедура является одним из способов приватизации и предполагает обязательное включение унитарного предприятия в прогнозный план (программу) приватизации, подготовку к приватизации, составление передаточного акта, а также соблюдение всех остальных требований законодательства к порядку преобразования. Рассматриваемая процедура существенно отличается от порядка, установленного для внесения изменений в устав унитарных предприятий.

Учитывая изложенное, преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество не может произойти автоматически в результате изменения редакции его устава. Преобразование федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, в казенное предприятие производится по решению Правительства Российской Федерации, которое предполагает соответствующую подготовку, обоснование. Данная процедура также выходит за рамки приведения устава унитарного предприятия в соответствие с Законом.

### **3.15. В каких случаях действующим законодательством о государственных и муниципальных предприятиях сделки могут быть признаны связанными?**

Статья 23 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях» содержит

несколько понятий, нуждающихся в толковании, и вызываем наибольшее количество вопросов.

Рассматриваемая статья регулирует не только порядок распоряжения имуществом унитарного предприятия определенной стоимости, но и порядок приобретения имущества.

Что касается понятия «взаимосвязанные сделки», при отсутствии его легального определения необходимо руководствоваться прежде всего практикой ВАС РФ, анализ которой показывает, что взаимосвязь между сделками может быть установлена по самым разным основаниям.

Так, например, в постановлении Президиума ВАС РФ от 20.03.2002 № 8754/01 упоминаются взаимосвязанные сделки, как направленные на отчуждение отдельных элементов производственного комплекса, - кранов и площадки с подкрановыми путями.

Нельзя исключить, что могут быть признаны взаимосвязанными договоры поставки продукции одному контрагенту на протяжении длительного времени, или сделки, оформляющие отношения в процессе производства одного вида готовой продукции (например, полиграфической продукции).

Требует особого внимания и положение данной статьи, согласно которому подлежат согласованию собственником сделки, предполагающие возможность отчуждения прямо или косвенно имущества унитарного предприятия.

Возможность отчуждения имущества, в отличие от сделок, непосредственно направленных на его отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) предполагают сделки, направленные на установление иных прав и обязанностей, однако допускающие возможность наступления последствий в виде отчуждения имущества при определенных обстоятельствах. Классический пример - договор залога, который не имеет целью отчуждение предмета залога, однако при неисполнении должником обязательств, обеспеченных залогом, неизбежно наступают последствия в виде обращения взыскания на заложенное имущество.

Поскольку согласно ГК РФ деньги также являются имуществом, согласованию в соответствии с указанной статьей подлежат в том числе, сделки, по которым унитарное предприятие перечисляет

денежные средств в оплату предоставляемых ему услуг и по другим гражданско-правовым основаниям.

Рассматриваемая норма предусматривает необходимость согласования с собственником сделок унитарного предприятия, предполагающих приобретение, отчуждение или возможность отчуждения имущества, стоимость которого превышает определенные значения.

Сделка унитарного предприятия подлежит согласованию как крупная, если в нее вовлечено имущество, стоимость которого составляет более десяти процентов уставного фонда унитарного предприятия.

Однако данная норма предусматривает и другой показатель для определения размера крупной сделки, исчисляемый в минимальных размерах оплаты труда. Этот показатель применяется в случаях, когда размер уставного фонда унитарных предприятий более чем в 500 тысяч раз превышает минимальный размер оплаты труда, в связи с чем вышеуказанный общий критерий уже не обеспечивает гарантии интересов собственника имущества унитарного предприятия. Для таких предприятий крупной будет считаться сделка с имуществом, стоимость которого более чем в 50 тысяч раз превышает МРОТ.

Применение одного из указанных критериев по выбору унитарного предприятия Законом не предполагается.

В целях применения статьи 23 Закона по аналогии применяется ставка МРОТ, установленная ст.5 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда», равная 100 рублям. Таким образом, например, для унитарного предприятия, уставный фонд которого в настоящее время равен 165 000 рублям, до приведения размера уставного фонда в соответствие со статьей 12 Закона крупной является сделка с имуществом, стоимость которого превышает десять процентов уставного фонда, - 16 500 рублей.

### **3.16. Что понимать под «иными обременениями имущества» унитарных предприятий, которые подлежат согласованию собственником в**



## **соответствии законодательством о государственных и муниципальных предприятиях?**

Иные обременения в контексте данной нормы - это те, которые непосредственно не названы в статье 18 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях». При этом, поскольку Федеральным законом не установлено иное, целесообразно понимать термин «обременение» максимально широко. То есть это не только классический вариант обременения имущества, например правами залогодержателя, но и обременение имущества, передаваемого по договору строительного подряда, правами владения подрядчика, и другие подобные ситуации, когда право хозяйственного ведения имуществом обременяется правами третьих лиц.

### **3.17. Кто принимает решение о реорганизации дочернего государственного унитарного предприятия путем его присоединения к другому унитарному предприятию?**

В данную реорганизацию вовлечено унитарное предприятие, учредившее дочернее предприятие. по ранее действовавшему законодательству, и учрежденное им предприятие.

При этом надо учитывать, что дочерние предприятия фактически утратили статус дочерних, как и создавшие их унитарные предприятия - статус учредителей и все права, связанные с этим статусом, с момента вступления в силу Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях», которым признан утратившим силу п.7 ст. 114 ГК РФ в прежней редакции.

Учитывая изложенное, рассматриваемая реорганизация полностью подпадает под действие нормативных правовых актов, регулирующих обычный порядок реорганизации унитарных предприятий. Единственной особенностью такой реорганизацией является то, что она проводится в силу прямого указания закона.

В отношении федеральных государственных унитарных предприятий порядок их реорганизации в форме присоединения установлен п.3 постановления Правительства РФ от 03.12.2004 г. № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия». Указанный порядок предполагает принятие решения о присоединении Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом на основании предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится соответствующее предприятие.

### **3.18. Каков порядок проведения перерасчетов за коммунальные услуги для граждан, отсутствующих по месту постоянного проживания?**

Пунктом 11 ст. 155 [Жилищного Кодекса](#) РФ (далее - ЖК РФ) установлено, что не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

В настоящее время на федеральном уровне не разработан порядок перерасчетов платежей за период временного отсутствия граждан.

Таким образом, в период отсутствия утвержденных на федеральном уровне документов по рассматриваемому вопросу органам местного самоуправления рекомендуется устанавливать временный порядок проведения перерасчетов за коммунальные услуги для граждан, отсутствующих по месту постоянного проживания, и перечень документов, являющихся основанием для проведения перерасчета.

Например, в Постановлении Правительства Нижегородской области от 30.12.2003 г. № 388 «Об утверждении порядка

проведения перерасчетов за коммунальные услуги для граждан, отсутствующих по месту постоянного проживания, либо пребывающих на территории Нижегородской области более одного месяца», Распоряжении Премьера Правительства Москвы от 25.12.1995 г. № 1260-РП «О расчетах за жилищно-коммунальные услуги при временном отсутствии граждан по месту жительства» в зависимости от места пребывания такими документами являются:

- справки предприятия о командировке, из больницы, дома отдыха, санатория или иного подобного учреждения;
- копии свидетельства о регистрации по месту пребывания, выданного органами регистрационного учета, с предъявлением подлинного документа;
- копии паспорта с отметкой пограничной службы о выбытии за пределы Российской Федерации и прибытии на территорию Российской Федерации с предъявлением подлинного документа.

Авансовое освобождение граждан от платежей за коммунальные услуги должно производиться только на основании официального документа (официальный документ о призыве в армию, осуждении и др.), подтверждающего срок отсутствия по месту постоянной регистрации датой убытия и прибытия. Если временно выезжают все проживающие в квартире (комнате в коммунальной квартире) граждане, выезжающими должно быть подано заявление о том, что в освобождающейся квартире (комнате) никто не будет проживать.

### **3.19. Являются ли объекты общего пользования в жилых зданиях, не прошедшие специальной регистрации в Едином государственном реестре, общим имуществом собственников помещений?**

Покупка, вложения в строительство, а также приватизация гражданами помещений в жилом доме предполагают, что им наряду с принадлежащими помещениями, занимаемыми под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст.289 ГК РФ), и правовой режим указанного общего имущества собственников квартир характеризуется тем, что на него устанавливается общая долевая

собственность, а размер доли каждого собственника пропорционален размеру принадлежащего ему жилого помещения (квартиры). Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п.2 ст.290 ГК РФ).

Анализ примеров судебной практики позволяет констатировать, что даже если общие помещения в многоквартирных домах, их несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, не прошли специальной регистрации в Едином государственном реестре, то они все равно принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме, а доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение. Более того, они уже находят определенное разрешение в нормативных актах субъектов Российской Федерации. Примером может служить закон г. Москвы № 19-87 от 09.11.1994 г. «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений».

### **3.20. Существует ли практика обжалования действий должников по выводу активов муниципальных унитарных предприятий ЖКХ на стадии исполнительного производства по аресту имущества с целью взыскания имущества?**

В качестве примера можно рассмотреть взаимоотношения ОАО «Амурэнерго» (далее - ОАО) с МП «Горэлектросети» г.Благовещенска (МП).

ОАО направило в службу судебных приставов г.Благовещенска 24.01.2002 г. для принудительного взыскания с МП суммы задолженности в пользу ОАО исполнительный лист на сумму более 95 млн. рублей. Судебным приставом-исполнителем было

возбуждено исполнительное производство и предприняты меры по аресту имущества должника - МП.

В целях предотвращения ареста и реализации имущества, в т.ч. комплекса электросетей г.Благовещенска, в пользу ОАО, администрация г.Благовещенска предприняла действия по изъятию этого имущества, находящегося в хозяйственном ведении МП, в муниципальную казну города (распоряжения № 1-р от 04.01.2002 г. и № 3-р от 08.01.2002 г.). Формальным основанием для этого послужило письмо должника с просьбой к администрации города об изъятии у него имущества ввиду «невозможности дальнейшего его рационального использования».

Далее комитет по управлению имуществом г.Благовещенска передал имущество должника (распоряжения № 04, 08-11 от 08.01.2002 г., № 12 от 14.01.2002 г., от 15.01.2002 г.) на право хозяйственного ведения шести другим муниципальным предприятиям: МП «Гортеплосеть», МП «Гостиничное хозяйство», МП «Специализированный участок зеленого строительства», МП «Благовещенский центральный рынок», МП «Аварийно-восстановительное», МП «Водоканал». В апреле 2003 г. органом юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании вышеуказанных распоряжений был зарегистрирован переход права хозяйственного ведения на объекты недвижимости, входящие в перечень изъятого имущества, к этим МП.

Администрацией г. Благовещенска 29.01.2002 г. было зарегистрировано создание ООО «Благовещенскэлектротранс» (ООО), основными учредителями которого являются те же шесть муниципальных предприятий. Они передали ООО в аренду все имущество, изъятое у МП, в качестве вноса в уставный капитал ООО, после чего ООО по договору аренды передало имущество МП.

В результате правомочие должника в отношении указанного имущества изменилось с права хозяйственного ведения на право аренды, что сделало невозможным обращение на него взыскания.

ОАО обжаловало эти действия в Арбитражный суд Амурской области как нарушающие права взыскателя по исполнительному производству. Суд удовлетворил заявление ОАО о применении обеспечительных мер и запретил администрации г.Благовещенска, КУМИ, должнику (МП), ООО и шести вышеуказанным МП совершать какие-либо сделки, издавать распоряжения в

отношении объектов недвижимости, входящих в состав спорного имущества.

Суд удовлетворил требования ОАО об отмене упомянутых распорядительных актов (решение Арбитражного суда Амурской области от 13.06.2002 г. по делу АО4-960/02-3/12; постановление апелляционной инстанции от 04.01.2003 г., решение от 11.02.2003 г. по делу № АО4-3983/2002-5/16; постановление апелляционной инстанции от 14.04.2003 г.). При этом суды пришли к выводу о нарушении администрацией г.Благовещенска и КУМИ законодательства и злоупотреблении правом с целью избежать оплаты задолженности за электроэнергию. Суды мотивировали свое решение тем, что оспариваемые распоряжения, основной целью которых было изъятие имущества МП «Горэлектросеть» из-под возможного ареста и реализации в порядке исполнительного производства, противоречат ст.56, 294, 299 ГК РФ. Правовыми последствиями принятых судом решений является следующее:

- Права на имущество, которое находилось на праве хозяйственного ведения в МП по состоянию на 1 января 2002 г., не изменялись, это имущество у МП не изымалось.
- Все сделки, совершенные с указанным имуществом КУМИ г. Благовещенска, 6 муниципальными предприятиями, ООО, ничтожны.

После вступления решений арбитражного суда в законную силу ОАО подало иск о признании решений органа юстиции о государственной регистрации права хозяйственного ведения за 6 МП недействительными. Решением суда иск был удовлетворен, акты государственной регистрации признаны недействительными.

После судебных разбирательств МП «Горэлектросеть» г.Благовещенска не только полностью оплачивает ОАО «Амурэнерго» текущее потребление энергии, но и погашает ранее накопленную задолженность.

### **3.21. К какой очереди относятся объекты недвижимости при взыскании долгов при отсутствии у должника денежных средств? Какая на**

## **сегодняшний день существует судебная практика в решении данных вопросов?**

В п.5 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2003 года дано определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.01.2003 г. по делу № 14-Г02-35. Его предваряет следующий текст: «В результате ошибочного толкования положений ст.59 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» объект недвижимости, принадлежащий должнику, был отнесен к имуществу, арест и реализация которого осуществляется в первую очередь».

Из определения Судебной коллегии следует, что в г. Воронеже судебными приставами был произведен арест имущества производственно-торгового комбината «Вена» (филиал ФГУП «Юго-Восточная железная дорога») и изъятие документов на основании сводного исполнительного производства о взыскании с ФГУП денежных средств в пользу граждан, юридических лиц и государства.

Поскольку областной суд определением жалобу унитарного предприятия на действия судебного пристава оставил без удовлетворения, ФГУП обратилось в Верховный Суд РФ с жалобой на это определение. Судебная коллегия Верховного Суда РФ определение отменила и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку «суд при рассмотрении дела неправильно применил нормы материального права, допустил существенные нарушения норм процессуального права».

Неправильное применение норм материального права Коллегия усмотрела в признании областным судом соответствующими закону действий судебного пристава, наложившего арест в первую очередь на комбинат - объект недвижимости. Коллегия указала: «Из ст.59 Закона следует, что объекты недвижимости вне зависимости от их участия в основном производстве относятся к третьей очереди. Суд в результате ошибочного толкования отнес комбинат к первой очереди как имущество, непосредственно не участвующее в основном производстве. Между тем при перечислении имущества третьей очереди законодатель использовал союз «а также», распространяя тем самым непосредственное участие в производстве лишь на сырье,

материалы, станки, оборудование, другие основные средства, но не на объекты недвижимости».

Судебная коллегия отметила и ряд других нарушений, повлекших неправильные выводы суда первой инстанции.

Однако толкование п.3 ст.59 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве», данное в определении Судебной коллегии и основанное на суждении, что при употреблении законодателем союза «а также» причастный оборот конца предложения относится только к видам имущества, следующим за этим союзом, представляется весьма спорным.

В одном из специальных словарей разъясняется, что союз «а также» является присоединительным, при его посредстве присоединяются однородные добавочные члены предложения. Употребление этого союза отграничивает следующие за ним члены предложения от предыдущих.

Думается, указанное обстоятельство совсем не означает, что завершающий предложение оборот относится только к этим, следующим за союзом членам предложения.

В этом пункте ст.59 Закона дан незакрытый (неисчерпывающий) перечень равнозначного для целей настоящей статьи имущества, относящегося к основным средствам, в число которого входит каждое его наименование с одинаковым для всех условием отнесения его к третьей очереди - если оно предназначено для непосредственного участия в производстве.

Словами «других основных средств», оканчивающими их перечисление, законодатель однозначно установил их равенство между собой, несмотря на союз «а также», который действительно выполняет здесь только функцию присоединения.

Основными средствами являются земля, здания, сооружения и другие объекты недвижимого имущества, станки, машины, оборудование и т.д., участвующие в производстве.

Законодатель предусмотрел в указанной норме основной критерий отнесения основных средств к третьей очереди - их предназначение для непосредственного участия в производстве конкретного должника. Иначе основные средства всегда бы являлись имуществом третьей очереди, поскольку они как раз и



создаются для участия в производстве. По данному признаку они и причисляются к основным средствам.

Дом отдыха, сауна или стадион, построенные металлургическим заводом, или закупленный снабженцами хлопок или лен не будут признаны по отношению к нему имуществом третьей очереди. Но такой же дом отдыха или сауна, безусловно, будет имуществом третьей очереди для оздоровительного комплекса, так же как хлопок - для текстильного комбината.

Другими словами, основные средства, в том числе недвижимость, следует относить к третьей очереди только в случае, если они предназначены для непосредственного участия в производстве именно этого должника.

Подобное понимание п.3 ст.59 Закона присуще многим арбитражным судам.

- Постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 16.06.2000 г. оставлено без изменения решение Арбитражного суда Костромской области, которым было отказано в иске о признании недействительными результатов торгов по продаже нежилого помещения и расторжении договора его купли-продажи. Исковые требования обосновывались в том числе отнесением судебным приставом-исполнителем этой недвижимости ко второй очереди реализации. В постановлении по этому поводу указано: «... склад не использовался истцом для производственных нужд, а в течение последних двух лет частично сдавался в аренду и при наложении ареста был отнесен ко второй очереди реализации. Доводы истца о том, что имущество подлежало реализации лишь в третью очередь, не могут быть приняты во внимание, ибо последним не представлено каких-либо сведений, подтверждающих, что нежилые помещения предназначались для непосредственного участия в производственном цикле предприятия» (дело № А31-2826/7).

- Аналогичный вывод этот окружной суд сделал по поводу квартир в жилом доме, принадлежавших должнику: «... в рассматриваемой ситуации жилые квартиры не могут быть отнесены к третьей очереди взыскания, поскольку не являются недвижимым имуществом, непосредственно участвующим в производстве или предназначенным для этих целей, как того требует норма ст.59 Закона» (постановление от 18.06.2001 г. по делу № А28-5987/00-257/19).

- ФАС Уральского округа признал правильными выводы судов первой инстанции, один из которых отнес дом отдыха агроэлеватора к имуществу первой очереди, поскольку он не предназначен для непосредственного участия в производстве, а второй по той же причине посчитал имуществом первой очереди административное здание должника-предприятия (постановления от 02.04.2001 г. и от 29.08.2002 г. по делам № Ф09-450/01-ГК и Ф09-2026/02-ГК).

- ФАС Поволжского округа, отменяя решение суда первой инстанции по жалобе кассатора-сельхозкооператива о признании недействительными торгов, на которых был продан крытый ток (ангар), также подтвердил, что «арест и реализация объекта недвижимого имущества, предназначенного для непосредственного участия в производстве, осуществляются в третью очередь» (постановление от 09.04.2002 г. по делу № А55-17473/01-36).

Вместе с тем три федеральных арбитражных окружных суда по конкретным делам признавали за объектами недвижимого имущества всегда третью очередь ареста и реализации безотносительно, предназначены они или нет для непосредственного участия в производстве:

- ФАС Северо-Западного округа (постановления от 21.11.2000 г. и от 19.05.2003 г. по делам № А56-8517/97 и А56-24508/02);

- ФАС Северо-Кавказского округа, записавший в своем постановлении от 13.03.2000 г. по делу № Ф08-489/2000 следующее: «Согласно ст.59 Федерального закона «Об исполнительном производстве» арест и реализация недвижимости должника-организации производятся в третью очередь. При этом назначение, с которым она используется, не принимается во внимание»;

- ФАС Центрального округа (постановление от 15.05.2003 г. по делу № А23-314/ОЗА-12-38). Приведенные примеры свидетельствуют об отсутствии единообразия в толковании и применении судами данной правовой нормы.

### **3.22. Могут ли органы местного самоуправления участвовать через структурные подразделения в уставных**

## **капиталах кредитных организаций, правомерно ли приобретение акций банка в ходе эмиссии или на вторичном рынке?**

Статьей 125 Гражданского кодекса РФ «Порядок участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством» предусмотрено, что:

1) от имени РФ и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов;

2) от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в п.1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Основные принципы организации местных финансов, источники формирования и направления использования финансовых ресурсов местного самоуправления, основы бюджетного процесса в муниципальных образованиях и взаимоотношения органов местного самоуправления с финансовыми институтами, а также гарантии финансовых прав органов местного самоуправления установлены Федеральным законом от 25.09.1997 г. № 126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации», являющимся основным законодательным актом, определяющим рамки компетенции органов местного самоуправления в капиталах кредитных организаций за счет средств местного бюджета. Указанным законом установлено, что органы местного самоуправления не вправе передавать средства местного бюджета и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в уставные фонды (капиталы) банков и других кредитных организаций.

Однако на участие органов местного самоуправления в капиталах кредитных организаций за счет иных источников средств указанный запрет не распространяется.

С 01.01.2006 г. компетенция органов местного самоуправления в вопросах взаимоотношения с финансовыми институтами, а также гарантии финансовых прав органов местного самоуправления будет регулироваться Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

### **3.23. Каков порядок обращения взыскания на имущество государственных и муниципальных предприятий, а также на имущество учреждений с целью дальнейшей реализации?**

Статья 58 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон) устанавливает возможность обращения взыскания на имущество должника-организации, принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, независимо от того, где и в чьем фактическом пользовании оно находится, в порядке, предусмотренном Законом. Порядок обращения взыскания на имущество должника, находящееся у других лиц, определен ст.48 Закона, однако, что касается имущества должника (учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий), принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то в Законе этот порядок не прописан.

Согласно ст. 113 ГК РФ имущество государственного и муниципального предприятия находится соответственно в государственной и муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Следуя требованиям ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 118-ФЗ «О судебных приставах», судебный пристав-исполнитель обязан использовать предоставленные ему права в соответствии с законом и не допускать в своей деятельности ущемления прав и законных интересов граждан и организаций. В отношении унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, следует отметить, что в соответствии с п.8 ст. 114 ГК РФ собственник имущества такого предприятия не отвечает по

обязательствам предприятия (за исключением случаев, предусмотренных п.3 ст.56 ГК РФ).

В силу ст.294 и п.2 ст.295 ГК РФ унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, самостоятельно владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом, за исключением недвижимого имущества, которым такое предприятие не вправе распоряжаться без согласия собственника.

Таким образом, можно считать допустимым обращение взыскания на любое имущество, принадлежащее предприятию на праве хозяйственного ведения, за исключением недвижимого имущества.

В отношении унитарного предприятия, основанного на праве оперативного управления (федерального казначейского предприятия), важно отметить, что согласно ст. 115 ГК РФ собственником имущества такого предприятия является Российская Федерация, которая несет субсидиарную ответственность по его обязательствам в случае недостаточности его имущества.

В соответствии с п.1 ст.296 ГК РФ казенное предприятие в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им. Согласно требованиям п.1 ст.297 ГК РФ, казенной предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества, за исключением производимой им продукции, которую казенное предприятие реализует самостоятельно, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Таким образом, полагаем, что обращение взыскания на имущество казенного предприятия допустимо только в отношении производимой им продукции.

При этом взыскатель вправе обратиться в суд с иском о признании Российской Федерации, являющейся собственником имущества казенного предприятия, субсидиарным ответчиком по его обязательствам.

Относительно обращения взыскания на имущество учреждений Президиумом ВАС РФ выработаны соответствующие рекомендации, изложенные в Информационном письме от 14.07.99

№ 45 «Об обращении взыскания на имущество учреждений», в котором сообщается следующее.

На основании п.1 ст.296 ГК РФ учреждение в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им. Пунктом 1 ст.298 ГК РФ установлено, что учреждение, не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете. В соответствии с п.2 ст. 120 ГК РФ учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами.

По мнению ВАС РФ, в случае недостаточности указанных денежных средств взыскание не может быть обращено на иное имущество, закрепленное за учреждением на праве оперативного управления собственником, а также на имущество, приобретенное учреждением за счет средств, выделенных по смете.

Таким образом, взыскание может быть обращено на находящиеся в распоряжении учреждения денежные средства, а также, в случае, когда учреждение наделено собственником правом заниматься деятельностью, приносящей доходы, на имущество учреждения, приобретенное на такие доходы и учитываемое на самостоятельном балансе. Взыскатель вправе обратиться в суд с иском о признании собственника имущества учреждения субсидиарным ответчиком.

### **3.24. Как регулируются отношения арендодателя с арендатором в части затрат по содержанию сданных государственным унитарным предприятием в аренду объектов недвижимого имущества?**

Эксплуатация зданий (помещений) представляет собой совокупность затрат, связанных с поддержанием надлежащего технического состояния объекта, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, в зависимости

от условий каждого конкретного договора аренды. Расходы организации-арендодателя по оплате коммунальных платежей в части, относящейся к сданному в аренду помещению, в случае если договором аренды предусматривается покрытие всех расходов по предоставлению имущества в аренду (включая и коммунальные платежи) величиной арендной платы, отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет 91-2 «Прочие расходы», как операционные расходы.

Расходы (затраты) на оплату коммунальных платежей, в том числе расходы по технической эксплуатации инженерных сетей здания, электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, канализации и страхованию зданий, несет в соответствии с условиями договора аренды арендодатель или арендатор. Порядок распределения обязанностей между арендатором и арендодателем определяется главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Арендодатель (абонент) может передавать арендатору расходы по оплате коммунальных платежей только с разрешения снабжающей организации согласно ст.546, п.2 ст.548 ГК РФ после внесения соответствующих изменений в договор между абонентом и снабжающей организацией.

Вопросы водоснабжения и канализации регулируются согласно п. 17 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ»: абонент может передавать (принимать) субабоненту воду (сточные воды), принятую от организации водопроводно-канализационного хозяйства через присоединенные водопроводные и канализационные устройства и сооружения, только с согласия организаций коммунального хозяйства.

Особое место в ряду расходов при аренде занимают затраты на оплату доступа к телефонной сети с использованием арендатором абонентского номера, выделенного арендодателю оператором связи при заключении договора об оказании услуг связи. Это связано с возможностями местного узла связи, а также с соблюдением Правил оказания услуг телефонной связи, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1235 «Об утверждении правил оказания услуг телефонной связи».

Право доступа к телефонной сети, которое лицо получает при заключении договора об оказании услуг связи, не закрепляется за объектом недвижимости, в пределах которого установлено абонентское устройство.

Отсюда можно сделать определенный вывод:

1) если арендатор использует абонентский номер арендодателя, в договоре аренды должен быть специально определен порядок перераспределения между арендатором и арендодателем расходов по абонентской плате и оплате стоимости международных и междугородных переговоров;

2) если в договоре аренды специально не предусмотрено право арендатора пользоваться доступом к телефонной сети (дополнительным отдельным соглашением к договору аренды), имеющимся у арендодателя, то использовать абонентский номер арендатор не может. Кроме того, между арендатором и арендодателем может быть заключено соглашение о переходе прав и обязанностей арендодателя по договору об оказании услуг связи к арендатору. При этом должны быть соблюдены правила главы 24 «Перемена лиц в обязательстве» ГК РФ.

ГК РФ не определен ни минимальный, ни максимальный срок договора аренды. Будет аренда краткосрочной или долгосрочной, решают стороны. Действующими нормативными документами по бухгалтерскому учету и отчетности не предусмотрено отнесение расходов по оплате за право заключения договора аренды на затраты производства (расходы на продажу) и финансовые результаты организации.

### **3.25. С какого момента после государственной регистрации имущества правомерно взыскание налоговых платежей с собственника?**

В соответствии со ст.1 Закона РФ от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (далее - Закон № 2003-1) плательщиками налога на строения, помещения и сооружения (далее - налога на строения) считаются физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом



налогообложения, а именно: собственники жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений.

Как следует из п.1, 2 и 4 ст.5 Закона № 2003-1, налог на строения исчисляется по состоянию на 1 января текущего года по месту нахождения объектов налогообложения на основании сведений, ежегодно представляемых в налоговый орган учреждениями юстиции по регистрации прав, а также органами технической инвентаризации (БТИ).

Согласно ст.219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Исходя из вышеизложенного и в соответствии с п.5 ст.5 Закона № 2003-1 по вновь возведенным строениям, помещениям или сооружениям налог исчисляется собственникам этих строений с начала года, следующего за их возведением, на основании сведений, представляемых учреждениями юстиции по регистрации прав и БТИ.

Согласно п.1 ст. 131 ГК РФ переход и прекращение права собственности на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Пунктом 6 ст.5 Закона № 2003-1 предусмотрено, что при переходе права собственности на строение, помещение или сооружение в течение календарного года от одного плательщика налога на строения другому вследствие купли-продажи, мены либо дарения налог на строения исчисляется первоначальному владельцу с 1 января этого года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а новому собственнику - начиная с месяца, в котором у него возникло право собственности.

Согласно абзацу второму п.2 ст.218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

В соответствии с п.5 ст.5 Закона № 2003-1 за перешедшие по наследству строения налог исчисляется наследникам с момента (времени) открытия наследства. Моментом (временем открытия) наследства является день смерти наследодателя, а при объявлении наследодателя умершим - день вступления в законную силу

решения суда об объявлении его умершим. Поэтому налог на строения получившим в наследство недвижимое имущество гражданам исчисляется после получения ими свидетельства о праве на наследство независимо от государственной регистрации их прав и исчисляется с месяца, в котором произошло открытие наследства.

Согласно п.4 ст.218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Поэтому в соответствии с Законом № 2003-1 исчисление налога вышеназванным физическим лицам производится с месяца, следующего за приобретением права на указанное имущество, независимо от государственной регистрации права собственности.

### **3.26. Квартира, приватизированная одним из супругов, относится к совместной собственности супругов или к его личной собственности?**

Статьей 2 Закона РСФСР от 04.07.91 г. № [1541-1](#) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» установлено, что жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.

В соответствии с п.1 ст.36 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов),

является его собственностью. Исходя из изложенного приватизированная квартира, полученная в полную собственность одним из супругов, является его личной собственностью и не относится по Семейному кодексу Российской Федерации к совместной собственности супругов.

### **3.27. Какие правоустанавливающие документы необходимы и являются основанием для государственной регистрации недвижимости, принадлежащей предприятию, образованному в результате выделения из другого юридического лица, на праве собственности, кроме передаточных актов учредителей?**

В соответствии с российским гражданским правом переход имущественных прав (обязательственных и вещных) от одного юридического лица в результате его реорганизации (в том числе и в форме выделения) к другому юридическому лицу представляет собой случай так называемого универсального правопреемства (ст.58 ГК РФ).

Согласно части 3 п.2 ст.218 Кодекса в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица. Таким образом, юридическое лицо, вновь образованное в результате выделения из состава другого юридического лица и наделанное определенным имуществом, передаваемым ему последним, является правопреемником реорганизованного юридического лица в части этого имущества.

Пункт 4 ст.58 ГК РФ предусматривает, что при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

Соответственно право собственности на имущество такого вновь образованного в результате выделения юридического лица - это право собственности его предшественника. Поэтому юридическое лицо, образованное в результате выделения из состава другого юридического лица и получившее определенное недвижимое имущество последнего, при обращении к учреждению юстиции за регистрацией своего права собственности на это имущество, возникающего у него в порядке универсального правопреемства, должно представить учреждению юстиции по государственной регистрации правоустанавливающие документы:

- подтверждающие право собственности реорганизованного юридического лица на недвижимое имущество, которое переходит в собственность образованного юридического лица. Круг таких документов определен в ст.17 Федерального закона от 21.07.1997 г. № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- подтверждающие переход права собственности на недвижимость от реорганизованного юридического лица к выделенному юридическому лицу. Таким документом согласно п.4 ст.58 ГК РФ является разделительный баланс. При этом при составлении разделительного баланса необходимо четко указывать, к кому из правопреемников переходит конкретное имущество.

### **3.28. Правомочно ли заключение договора аренды автомашины, где арендодателем является работник (директор предприятия), а арендатором - предприятие (акционерное общество), в лице председателя собрания акционеров ?**

Заключение договоров лицами, имеющими полномочия органа юридического лица, с самим юридическим лицом довольно распространено, хотя не может считаться полезным. Такие сделки должны заключаться на условиях, не допускающих сомнений в добросовестности должностных лиц организации. Кроме того, должны соблюдаться нормы о заключении сделок с заинтересованностью (в данном случае ст. 81 Федерального закона

от 26.12.1995 г. № [208-ФЗ](#) «Об акционерных обществах» - поскольку речь идет об АО).

Что касается техники заключения сделки, то здесь применимы ст.53, 182 ГК РФ. От имени юридического лица может выступать при совершении данной сделки либо орган, либо представитель. Поскольку председатель собрания акционеров органом юридического лица, имеющего право совершения сделок, не является, заключать договор он не вправе. По смыслу главы 10 ГК РФ о представительстве председатель собрания акционеров оказывается неуполномоченным представителем и его действия регулируются ст. 183 Кодекса. Сделка, по-видимому, может считаться заключенной для организации, поскольку она ее одобрила, например, путем выплаты арендной платы.

Норма ст. 174 ГК РФ здесь неприменима, так как председатель собрания акционеров АО вообще не является органом юридического лица (в отличие от собрания, которое представляет собой высший орган управления; но заключение арендных договоров не отнесено к его компетенции). В данном случае целесообразно использовать простой прием выдачи любому работнику общества доверенности для совершения сделок от имени общества по аренде транспортных средств и затем заключение договора.

Запрета на такой юридический прием ст. 182 ГК РФ не содержит.

### **3.29. Какая существует арбитражная практика оспаривания права собственности на зарегистрированную недвижимость?**

В соответствии с положениями ст. 131, 219 и 223 ГК РФ право собственности на вновь создаваемые здания, сооружения и другое недвижимое имущество, а также приобретаемые у собственников по сделкам отчуждения возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество. Статья 2 Федерального закона «[О государственной](#) регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что государственная регистрация является единственным доказательством существования прав собственности на соответствующий объект недвижимости.

В процессе предпринимательской деятельности по созданию объектов недвижимости на основе участия в инвестиционных проектах нескольких лиц либо в связи с совершением различных сделок, связанных с отчуждением недвижимости, возникают ситуации, когда на имущественный объект, право собственности на который зарегистрировано за одним лицом, заявляют самостоятельные права другие лица.

Полагая, что запись в Едином государственном реестре как единственное доказательство существования права собственности нарушает их имущественные права, названные лица предъявляют в суде требования к учреждениям юстиции о признании недействительными учиненных ими записей о регистрации права. Обосновываются такие требования нормами АПК об оспаривании ненормативных актов государственных органов (ст.22 АПК РФ 1995 г., ст. 197 Кодекса 2002 г.).

Именно такой способ судебной защиты своих имущественных прав избрал коммерческий банк. Он обратился в арбитражный суд с иском к регистрационной палате и третьему лицу на стороне ответчика - АО о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации права собственности акционерного общества на не завершённый строительством объект.

Исковые требования мотивированы тем, что регистрация права собственности акционерного общества на указанное здание произведена с грубым нарушением законных прав и интересов банка.

В соответствии с договором о совместной деятельности, заключенным между коммерческим банком и акционерным обществом, предусмотрено завершение строительства спорного здания на праве общей долевой собственности. Вкладом АО в создаваемый объект недвижимого имущества явилось не завершённое строительством здание, а коммерческий банк в 1995-1996 гг. полностью профинансировал строительство здания, и 04.04.96 оно было принято в эксплуатацию по акту государственной приемочной комиссии.

Таким образом, оспариваемой записью о государственной регистрации объект недвижимости необоснованно зарегистрирован как объект незавершённого строительства и с нарушением права коммерческого банка как участника общей долевой собственности на здание.

До рассмотрения искового заявления коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к регистрационной палате и третьим лицам на стороне ответчика - администрации муниципального образования и акционерному обществу - о признании недействительной записи о регистрации перехода прав собственности к муниципальному образованию на указанное не завершенное строительством здание, поскольку передача акционерным обществом в собственность муниципального образования спорного здания нарушила права коммерческого банка как участника общей долевой собственности на это здание.

Оба дела определением арбитражного суда были объединены в одно производство, и решением суда в удовлетворении иска отказано. Судами апелляционной и кассационной инстанций решение было оставлено без изменения.

Отказ в иске суд мотивировал тем, что учреждение юстиции осуществило регистрацию права собственности АО на объект незавершенного строительства в соответствии с представленными акционерным обществом документами о его правах на указанный объект недвижимости. В свою очередь, регистрация перехода права собственности на объект незавершенного строительства от АО к муниципальному образованию также осуществлена, по мнению суда, правомерно по сделке отчуждения от титульного собственника к приобретателю.

Доводы истца о том, что при регистрации были нарушены его права собственника, возникшие в силу исполнения договора о создании объекта недвижимости на праве общей долевой собственности, суд отклонил по мотиву, что этот вопрос не является предметом судебного разбирательства по настоящему делу. При этом суд кассационной инстанции дополнительно сослался на то, что истец не доказал, что оспариваемым актом нарушены его права и охраняемые законом интересы, как этого требует ст. 13 ГК РФ.

Между тем в соответствии со ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Таким образом, регистрация прав не может рассматриваться как акт

государственного органа, который устанавливает права граждан и юридических лиц либо возлагает на них обязанности.

Поскольку по точному смыслу правовой нормы, содержащейся в названной статье Закона, может быть оспорено зарегистрированное право, а не сама по себе запись о регистрации права, заинтересованное лицо должно доказать недействительность (незаконность) правоустанавливающих документов, на основании которых была осуществлена регистрация соответствующего права. Поэтому ответчиком по такому требованию является правообладатель зарегистрированного права, а не учреждение юстиции, осуществившее регистрацию.

Несмотря на то, что истец в обоснование своих требований ссылался на отсутствие у акционерного общества правовых оснований считать себя единоличным собственником спорного объекта недвижимости и незаконность сделки по передаче им этого объекта в собственность муниципального образования, суд не обсудил вопрос о привлечении последних с согласия истца в качестве надлежащих ответчиков.

Суд оставил без исследования и оценки доводы истца и представленные в их подтверждение данные об отсутствии у АО и муниципального образования законных оснований для приобретения права собственности на спорный объект, необоснованно сославшись на то, что они не входят в предмет доказывания по настоящему делу.

Приобщенные к материалам дела договор о совместной деятельности о завершении строительства спорного здания на праве общей долевой собственности и последующие дополнительные соглашения к нему, в том числе о передаче банку функций заказчика, а также данные о внесенных банком в строительство здания инвестициях не были исследованы в ходе судебного разбирательства и не получили оценки.

Суд исходил из того, что спорное здание является объектом незавершенного строительства, и признал обоснованной регистрацию права собственности на него ответчиков. Однако в материалах дела имеется акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством спорного здания, в котором заказчиком указан коммерческий банк. Акт утвержден главой администрации района. В решении



суда отсутствуют мотивы, по которым этот акт отвергнут судом в качестве доказательства.

В результате неправильного определения предмета исковых требований, круга лиц, подлежащих привлечению к участию по делу в качестве ответчиков, и круга юридических фактов, которые должны быть установлены, истец фактически оказался лишенным возможности защитить свои имущественные права на спорный объект.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил принятые по делу судебные акты и дело направил на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду было рекомендовано в соответствии со ст.36 АПК РФ 1995 г. обсудить вопрос о привлечении к делу надлежащих ответчиков, предложить истцу уточнить предмет иска, полно и всесторонне исследовать обстоятельства дела и разрешить спор о праве собственности на вновь возведенный объект недвижимости и в соответствии с установленным оценить наличие оснований для регистрации права собственности за акционерным обществом и муниципальным образованием.

### **3.30. В чем заключается разница между государственным унитарным предприятием и акционерным обществом в части формирования уставного фонда?**

Этот вопрос нередко встречается на практике, поэтому необходимо отличать понятия государственного унитарного предприятия и акционерного общества, а также не забывать о том, что в государственном унитарном предприятии уставный фонд формируется, а в акционерном обществе уставный капитал оплачивается.

Уставный фонд государственного или муниципального предприятия должен быть полностью сформирован собственником его имущества в течение трех месяцев с момента государственной регистрации такого предприятия (ст.13 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»). Фонд считается сформированным с

момента зачисления соответствующих денежных сумм на открываемый в этих целях банковский счет и (или) передачи в установленном порядке государственному или муниципальному предприятию иного имущества, закрепляемого за ним на праве хозяйственного ведения, в полном объеме.

Этот пункт Закона вызывает большие сомнения. Невозможно передать имущество еще не существующему юридическому лицу. До государственной регистрации юридического лица такое лицо, как участник гражданского оборота, не существует (п.3 ст.49, п.2 ст.51 ГК РФ).

В 2001 г. аналогичная норма была исключена из Федерального закона от 26.12.1995 г. № [208-ФЗ](#) «Об акционерных обществах» и введен порядок оплаты уставного капитала не до, а после регистрации юридического лица.

В акционерных обществах в соответствии со ст.25 Федерального закона «Об акционерных обществах» уставный капитал составляет из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами.

Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества одинакова. При учреждении все акции размещаются среди учредителей.

В акционерном обществе в отличие от ГУПов, в которых уставный фонд формируется, уставный капитал оплачивается:

- акции общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации общества, если меньший срок не предусмотрен договором о его создании;
- не менее 50 процентов акций, распределенных при его учреждении, оплачиваются в течение трех месяцев с момента государственной регистрации общества.

Федеральным законом «Об акционерных обществах» установлены санкции в случае неполной оплаты акций в течение установленного срока: право собственности на акции, цена размещения которых соответствует неоплаченной сумме (стоимости имущества, не переданного в оплату акций), переходит к обществу. Договором о создании общества может быть

предусмотрено взыскание неустойки (штрафа, пени) за неисполнение обязанности по оплате акций.

Оплата акций, распределяемых среди учредителей общества при его учреждении, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Форма оплаты определяется договором о создании общества, а дополнительных акций - решением об их размещении.

При учреждении ГУПа собственник не оплачивает уставный фонд, а наделяет предприятие имуществом. Причем последнее закрепляется за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, которое в соответствии с Гражданским кодексом России предоставляет следующие полномочия:

«Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами» (ст.295).

Требование налоговых органов основано на недоразумении, связанном с отождествлением ГУПа с акционерным обществом, и смешении понятий «уставный фонд» и «уставный капитал».

При создании унитарного предприятия вещные права возникают не из договора, а из распорядительных документов собственника,

формирующего уставный капитал, поэтому документа о его оплате может не быть вообще.

Таким образом, если речь идет об учрежденном после вступления в силу Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» государственном унитарном предприятии, то налоговым органам могут, быть представлены платежные документы о перечислении денежных средств на банковский счет либо о передаче имущества на баланс. Если же имеется в виду госпредприятие, созданное до выхода указанного федерального закона, то документом, подтверждающим формирование уставного фонда, является распорядительный акт собственника.

### **3.31. Кому принадлежат активы государственного унитарного предприятия, приобретенные за время его деятельности, и может ли предприятие распоряжаться ими самостоятельно?**

Многие руководители и члены трудовых коллективов государственных унитарных предприятий ошибочно считают имущество, полученное в процессе их деятельности, собственностью предприятия.

Федеральный закон от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Федеральный закон № [161-ФЗ](#)) достаточно корректно использует термин «собственник имущества унитарного предприятия», не называя само юридическое лицо собственником имущества. Однако без обычных в российском законодательстве оговорок не обошлось.

В п.3 ст. 11 Федерального закона № [161-ФЗ](#) говорится о том, что «при переходе права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику государственного или муниципального имущества такое предприятие сохраняет право хозяйственного ведения или право оперативного управления на принадлежащее ему имущество».

Согласно ст. 11 Федерального закона № [161-ФЗ](#) имущество унитарного предприятия формируется за счет имущества, закрепленного за ним собственником на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, доходов от его деятельности, иных не противоречащих законодательству источников.

Из содержания статьи не ясно, каким правом обладает унитарное предприятие на имущество, полученное им в виде дохода и «иных источников». Это может породить споры, схожие с давно не утихающими дискуссиями о природе права учреждения на доходы от предпринимательской деятельности и иной приносящей доходы деятельности.

Впрочем, ГК РФ говорит о том, что «плоды, продукция и доходы от использования имущества собственника, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление» (п.2 ст.299 ГК РФ).

Закон имеет в виду именно ограниченные вещные права на любое имущество.

В любом случае имущество государственного унитарного предприятия является собственностью государства.

### **3.32. Возможно ли в соответствии с законодательством о государственных и муниципальных унитарных предприятиях истребование собственником имущества госпредприятия от добровольного приобретателя?**

Согласно п.4 ст.20 Федерального закона от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» собственник имущества унитарного предприятия вправе истребовать это имущество из чужого незаконного владения. С точки зрения гражданского права приведенная норма - одно из интереснейших положений Закона, осмысление которого требует обращения к теории.

ГК РФ содержит достаточно серьезное ограничение: речь идет о невозможности истребования вещи от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество выбыло из владения собственника или иного владельца по их воле (ст.302 ГК РФ).

Предположим, что унитарное предприятие добровольно утратило владение вещью - например, сдало движимую вещь в аренду, а арендатор продал ее ничего не ведающему добросовестному приобретателю. Для унитарного предприятия истребование невозможно, для собственника в соответствии с ГК РФ - тоже.

### **3.33. Возможна ли реорганизация унитарного предприятия путем присоединения к ГУПу госучреждения, если их имущество принадлежит одному и тому же собственнику?**

В соответствии со ст. 121 ГК РФ имущество может находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Федеральный закон от 14.11.2002 г. № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Федеральный закон № [161-ФЗ](#)) определил, что «унитарные предприятия могут быть реорганизованы в форме слияния или присоединения, если их имущество принадлежит одному и тому же собственнику» (п.3 ст.29). Следовательно, реорганизация возможна, если формы собственности реорганизуемых предприятий одинаковы.

Что касается второго вопроса, то до настоящего времени существовала достаточно распространенная практика проведения реорганизации унитарного предприятия путем присоединения к нему государственного учреждения (и наоборот).

Так, Приказом Министерства имущественных отношений РФ и Министерства связи РФ было реорганизовано федеральное унитарное предприятие связи «Управление почтовой связи Санкт-Петербурга» путем присоединения к нему государственного учреждения «Управление почтовой связи Ленинградской области». Возражения против правомерности такой

реорганизации, которая на самом деле являлась закамouflированным преобразованием, высказывались и ранее, однако спорить с Минимуществом желающих было немного. С вступлением в силу Федерального закона № [161-ФЗ](#) такая практика запрещена.

Федеральный закон № [161-ФЗ](#) установил следующие формы, посредством которых может быть осуществлены реорганизация:

- слияние двух или нескольких предприятий;
- присоединение двух или нескольких предприятий;
- разделение на два или несколько ГУПов;
- выделение из унитарного предприятия одного или несколько ГУПов;
- преобразование в юридическое лицо иной организационно-правовой формы в предусмотренных Федеральным законом № [161-ФЗ](#) или иными федеральными законами случаях (п.2 ст.29).

Таким образом, Федеральный закон № [161-ФЗ](#) прямо указал на то, что любая реорганизация, при которой происходит изменение организационно-правовой формы ГУПа, является преобразованием, а потому его слияние, разделение, присоединение, выделение могут осуществляться с юридическими лицами той же организационно-правовой формы.

Унитарное предприятие может быть преобразовано в государственное или муниципальное учреждение. Преобразование в иные формы допустимо лишь в порядке, устанавливаемом законодательством о приватизации (ст.34 Федерального закона № [161-ФЗ](#)).

Отметим, что Закон РФ от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» не допускает преобразования учреждения в унитарное предприятие. Федеральный закон № [161-ФЗ](#) также установил правило, по которому в случае преобразования казенного предприятия в государственное или муниципальное собственник имущества первого в течение полугода несет субсидиарную ответственность по обязательствам, перешедшим ко второму.

**3.34. Получает ли муниципальное предприятие, созданное на праве хозяйственного ведения, право собственности на имущество, приобретенное в ходе своей деятельности за счет полученных доходов, или оно может им только распоряжаться? Как вносятся изменения в первоначально заключенный договор хозяйственного ведения? В случае ликвидации предприятия, какое имущество передается учредителю - муниципальному образованию: полученное в хозяйственное ведение; приобретенное за счет собственных средств предприятия?**

Правовое положение унитарного муниципального предприятия, созданного на праве хозяйственного ведения, регулируется Гражданским кодексом РФ, а также Федеральным законом от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Федеральный закон № [161-ФЗ](#)).

Так, в соответствии со ст.294 ГК РФ государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.

При этом следует учитывать, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом,



принадлежащим предприятию, оно вправе распоряжаться самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами (п.2 ст.295 ГК РФ).

Унитарное предприятие может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности (п.1 ст.2 Федерального закона № [161-ФЗ](#)).

Необходимо обратить внимание, что плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение предприятия (п.2 ст.299 ГК РФ).

Таким образом, муниципальное предприятие при покупке имущества приобретает право хозяйственного ведения, а не право собственности.

Относительно внесения изменений в договор о передаче имущества на праве хозяйственного ведения можно отметить следующее.

Порядок внесения изменений в договор хозяйственного ведения соответствует общему порядку изменения договора.

В соответствии со ст.450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

При этом в соответствии с п.1 ст.452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. То есть соглашение об изменении условий договора должно быть совершено в письменной форме и подписано лицами, подписавшими договор, или должным образом уполномоченными ими лицами, если договором не предусмотрено иное.

Однако необходимо отметить, что условия договора должны полностью соответствовать действующему законодательству, в частности Гражданскому кодексу РФ и Федеральному закону № [161-ФЗ](#).

Следует отметить, что если в договор хозяйственного ведения будут внесены изменения, согласно которым приобретаемое муниципальным предприятием имущество будет признаваться собственностью этого муниципального предприятия, указанные изменения будут являться недействительными (ничтожными) как не соответствующие действующему законодательству (ст.168 ГК РФ).

Далее, согласно п.1 ст.2 Федерального закона № [161-ФЗ](#) имущество муниципального унитарного предприятия принадлежит ему на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками муниципального унитарного предприятия.

Таким образом, при ликвидации муниципального предприятия все его имущество, оставшееся после завершения расчетов с кредиторами, передается собственнику этого имущества - муниципальному образованию.

### **3.35. Как правильно должно звучать полное фирменное наименование муниципального унитарного предприятия? Кроме того, надо ли указывать производственную принадлежность предприятия (общественное питание, ЖКХ и т.д.)?**

Фирменное наименование юридического лица условно состоит из четырех частей: вида организационно-правовой формы, наименования организации как такового, указания его учредителей (участников, собственника имущества) и от роли деятельности. Законодательство России не обязывает при определении фирменного наименования использовать в обязательном порядке все четыре составляющие. Но для каждого юридического лица в зависимости от его организационно-правовой формы установлены минимальные требования к содержанию наименования.

Например, фирменное наименование хозяйственного общества (АО, ООО) обязательно должно содержать указания на

организационно-правовую форму и собственно наименование; унитарного предприятия (в том числе казенного) - организационно-правовую форму и указание на собственника имущества. Иные компоненты (указание на сферу деятельности и пр.) учредители юридического лица включают в его фирменное наименование, исходя из собственных положений.

Статья 113 ГК РФ предъявляет к фирменному наименованию унитарного предприятия только одно требование - обязательно наличие указания на собственника его имущества. Но согласно ст.4 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» фирменное наименование унитарного предприятия должно содержать: в качестве указания на организационно-правовую форму слова «федеральное государственное предприятие», «государственное предприятие» или «муниципальное предприятие», а также указания на собственника его имущества. Им могут быть Российская Федерация, ее субъект либо муниципальное образование. Обязательное наличие в составе фирменного наименования унитарного предприятия собственного наименования Закон не предусматривает.

Тем не менее, идентифицировать организацию, не имеющую своего оригинального наименования, практически невозможно. Поэтому на практике сложился правовой обычай: все юридические лица, включая некоммерческие организации, имеют свои оригинальные наименования, принадлежащие только им и позволяющие отличать их от других организаций. Применение обычая делового оборота предусмотрено ст.5 ГК РФ. По этой причине фирменное наименование любого унитарного предприятия должно содержать какое-либо оригинальное название. Указание на сферу деятельности организации включается в фирменное наименование унитарного предприятия по его волеизъявлению.

Законодательство России не обязывает включать в фирменное наименование унитарного предприятия слово «унитарное». Согласно абз.4 п.1 ст.4 Федерального закона от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Федеральный закон № [161-ФЗ](#)) фирменное наименование унитарного предприятия не может содержать иных отражающих его организационно-правовую форму терминов, кроме указанных в данной статье.

В этой связи у многих вызывает сомнение правомерность включения в фирменное наименование слова «унитарное». Но согласно законодательству слово «унитарное» является неотъемлемой частью юридического термина «государственное (муниципальное) унитарное предприятие». Соответственно ст.48 (п.2), 113 ГК РФ в слово «унитарное» вкладывается определенный юридический смысл - это коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, которым оно владеет и которое закреплено за ней собственником.

Действующее законодательство признает существование государственных и муниципальных коммерческих организаций только в форме государственного (муниципального) унитарного (в том числе казенного) предприятия. Для того чтобы в фирменном наименовании определить юридическое лицо как государственное (муниципальное) унитарное предприятия, при наличии слов «государственное (федеральное государственное, муниципальное) предприятие» слово «унитарное» по смыслу возможно опустить.

Чего нельзя сделать в случае с казенным предприятием. Согласно ст. 115 ГК РФ казенное предприятие - частный случай унитарного предприятия. Оно имеет ряд существенных отличительных особенностей в своем правовом статусе (к примеру, право оперативного управления закрепленным за ним имуществом, особый порядок ответственности по обязательствам и др.). Поэтому для определения того, что предприятие является казенным, законодательство предусматривает обязательное наличие в его фирменном наименовании слова «казенное».

По смыслу ст.4 Федерального закона № [161-ФЗ](#) иные положения законодательства о юридических лицах тоже предъявляют минимальные требования к содержанию фирменного наименования унитарного предприятия. Если формулировка содержит слова «государственное (федеральное государственное, муниципальное) предприятие», значит, требования Закона соблюдены.

Таким образом, включение в фирменное наименование государственного (муниципального) унитарного предприятия слова «унитарное» является его правом, но ни как ни обязанностью.

### **3.36. Правомерны ли действия Энергосбыта в части применения**

## **санкций к ОАО за неисправный прибор учета электроэнергии, установленный на трансформаторной подстанции, ранее находящейся в аренде у другой организации?**

Несмотря на то, что предоставленной информации недостаточно для однозначной квалификации отношений, возникших в рассматриваемой ситуации, можно предположить, что у ОАО была применена административная ответственность за нарушение правил эксплуатации электроустановок на основании ст.9.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей утверждены Приказом Минэнерго от 13.01.2003 г. № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» (далее - Правила). Они распространяются на организации независимо от форм собственности и организационно-правовых форм, индивидуальных предпринимателей и граждан - владельцев электроустановок напряжением выше 1 000 В. При ответе на поставленный вопрос следует исходить из того, что эксплуатация трансформаторной подстанции регулируется Правилами. Таким образом, обязанность по соблюдению правил электроустановок возложена на их законного владельца. В данном случае таковыми является арендатор (в соответствии со ст.606 ГК РФ). Более того, обязанность по содержанию арендованного имущества по общему правилу возложена на арендатора (п.2 ст.616 ГК РФ).

Правильность данного подхода подтверждается арбитражной практикой (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 26.06.2002 г. № Ф08-2182/2002).

Кроме того, в силу ч.1 ст. 1.5. и ч.2 ст.2.1. КоАП РФ лицо не подлежит административной ответственности в отсутствие вины в совершении административного правонарушения (постановление ФАС Центрального округа от 14.05.2003 г. № А14-7822-02/210/13), поскольку под виной в п.2 ст.2.1. КоАП РФ понимается непринятие всех зависящих мер по соблюдению правил и норм, когда возможность для такого соблюдения имелась. В рассматриваемой ситуации вина арендодателя отсутствует, поскольку с передачей

электроустановки в аренду он утратил возможность исполнять требования по соблюдению правил эксплуатации электроустановок.

Следует отметить, что основным документом, используемым для доказывания обстоятельств, связанных с распределением обязанности по обслуживанию электроустановок, является акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 17.09.2002 г. № Ф04/3501-643/А70-2002 и от 06.05.2002 г. № Ф04/1548-253/А03-2002).

В связи с этим в ситуации, когда в аренду передается лишь часть электроустановок арендодателя, и он не выбывает из отношений с энергоснабжающей организацией, а между арендатором и энергоснабжающей организацией самостоятельного договора энергоснабжения не заключается (на правомерность подобного оформления отношений указано в п.22 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»), целесообразно составление арендатором и арендодателем акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности переданных в аренду электроустановок для облегчения доказывания обстоятельств, связанных с распределением обязанности по содержанию электроустановок.

В то же время акт не является единственным доказательством обстоятельств, связанных с распределением обязанности по обслуживанию электроустановок. Таким образом, в ситуации, когда электроустановки переданы в аренду, ответственность за соблюдение правил их эксплуатации несет арендатор, в связи с чем, применение к арендодателю мер ответственности за их несоблюдение следует признать неправомерным.