

Урегулировании разногласий в судебном порядке, возникающих при заключении договора теплоснабжения

*Сбалансированные и справедливые условия договора
теплоснабжения – фундамент для надлежащего исполнения
обеими сторонами своих обязательств*

Порядок заключения договора теплоснабжения регулируется положениями

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС

ст. 426, § 6 гл. 30 ГК РФ (ст.ст. 539, 540)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

Федеральный закон от 27 июля 2010 г. №
190-ФЗ «О теплоснабжении»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОС ОРГАНА

- Правила об организации теплоснабжения в Российской Федерации от 8 августа 2012 г. № 808
- Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

ПОЭТАПНО порядок заключения договора может выглядеть так:

- ▶ Подача заявки на заключение договора о теплоснабжении с приложением необходимых документов ;
- ▶ Рассмотрение заявки поставщиком без права на отказ в заключении договора в отсутствие законных оснований ;
- ▶ Оформление теплоснабжающей организацией проекта письменного договора на основании поданной заявки, с включением в него всех необходимых существенных условий ;
- ▶ Подписание проекта договора теплоснабжающей организацией ;

- ▶ Направление двух экземпляров подписанного проекта договора заявителю ;
- ▶ Подписание договора заявителем (в течение 10 рабочих дней со дня получения проекта);
- ▶ При наличии разногласий теплоснабжающая организация должна в течение 30 дней подписать протокол или предложить оформить договор на иных условиях (направить свой протокол разногласий).
- ▶ Судебный порядок разрешения спора.

ДОГОВОР

Как мы видим, процедура оформления договорных отношений по теплоснабжению довольно многоэтапная и, как показывает практика, может длиться довольно продолжительное время. Общая продолжительность заключения договора в редких случаях составляет менее 20 рабочих дней. А в случае несогласия потребителя с офертой, полученной от теплоснабжающей организации, и дальнейшем обращении в суд, может растянуться на год и более.

О чем спорят с «ресурсниками»

- согласование с ресурсоснабжающей организацией (РСО) изменений, вносимых во внутридомовые системы теплоснабжения
- разногласия при аварийных ситуациях (переключение схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный);
- показатели качества поставляемого коммунального ресурса;
- разногласия о начале действия договора;

- порядок уведомления о проведении ремонтных работ;
- порядок определения качества теплоносителя;
- изменение формулировок договора;
- определение границ эксплуатационной ответственности;
- иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА



Судебная практика по вопросу согласования с ресурсоснабжающей организацией (РСО) изменений, вносимых во внутридомовые системы теплоснабжения

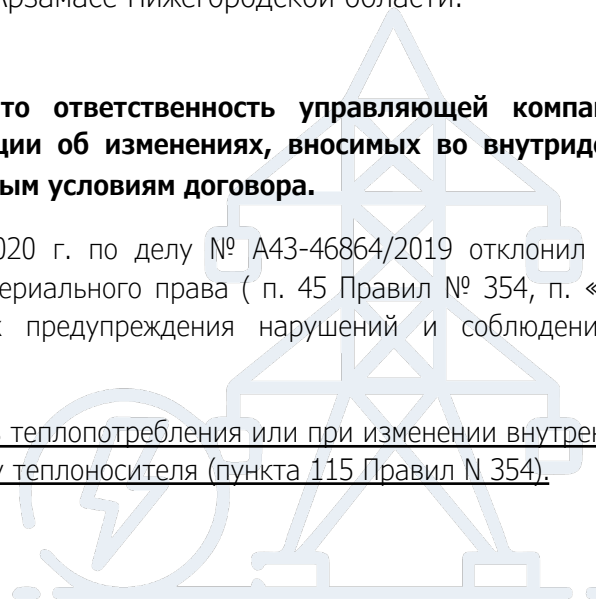
Согласование изменений, вносимых во внутридомовые сети с ресурсоснабжающей организацией необходимо в целях предупреждения нарушений и соблюдения прав собственником жилых домов

Разногласия при заключении договора возникли между компанией являющейся единой теплоснабжающей организацией на территории муниципального образования городского округа город Арзамас (ООО «Объединенная ресурсоснабжающая компания» (далее - Компания)) и Обществом (АО «Арзамасский дом»), являющимся управляющей организацией и оказывающим гражданам услуги по управлению и содержанию общего имущества в отношении ряда многоквартирных домов, расположенных в городе Арзамасе Нижегородской области.

Свои требования Управляющая компания мотивировала тем, что ответственность управляющей компании за несогласование или неуведомление ресурсоснабжающей организации об изменениях, вносимых во внутридомовые сети, не предусмотрена законодательно и не относится к существенным условиям договора.

Суд кассационной инстанции в своем постановлении от 1 декабря 2020 г. по делу № А43-46864/2019 отклонил доводы Общества, указав, что они основаны на неверном толковании норм материального права (п. 45 Правил № 354, п. «а» п.18 Правил № 124). Согласование обязательно и необходимо в целях предупреждения нарушений и соблюдения прав собственником жилых домов.

Кроме того, суд указал, что в случае нарушения исполнителем режимов теплоснабжения или при изменении внутренних инженерных систем РСО обязана ограничить или приостановить подачу теплоносителя (пункта 115 Правил N 354).



Судебная практика по вопросам действия в аварийных ситуациях, а именно необходимости переключения схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный (при наличии технической возможности).

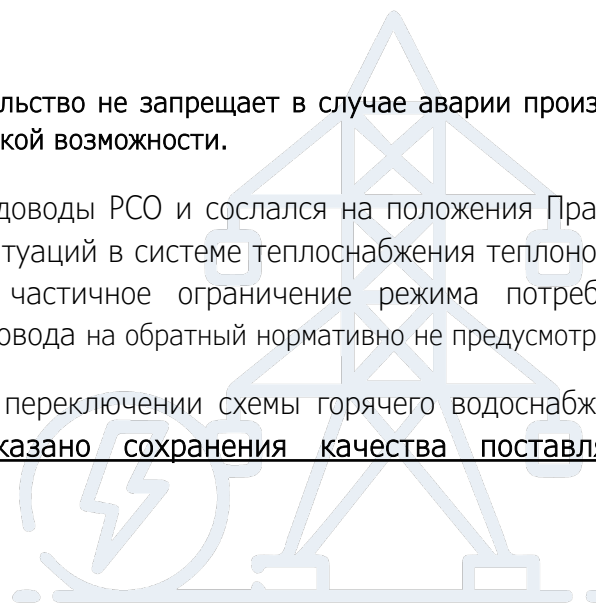
Нормативно не предусмотренного право в случае аварийных ситуаций обязательно осуществлять переключение схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный

Разногласия при заключении договора возникли между компанией Непубличное АО «Управдом Фрунзенского района» (Потребитель) и Публичное АО «Территориальная генерирующая компания № 2» (PCO) по вопросу действий при аварийной ситуации (угрозе возникновения аварийной ситуации), связанной с необходимостью переключения схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный.

Свои требования PCO мотивировала тем, что действующее законодательство не запрещает в случае аварии производить переход с подающего трубопровода на обратный при наличии технической возможности.

Суд первой, апелляционной и кассационной инстанции отклонил доводы PCO и сослался на положения Правил № 808, которые в свою очередь предусматривают, что в аварийных ситуаций в системе теплоснабжения теплоносителя допускается , предусмотрено два варианта: полное и (или) частичное ограничение режима потребления. Переключение схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный нормативно не предусмотрено.

Также суды обратили внимание и на то обстоятельство, что при переключении схемы горячего водоснабжения с подающего трубопровода на обратный трубопровод не доказано сохранения качества поставляемого коммунального ресурса.



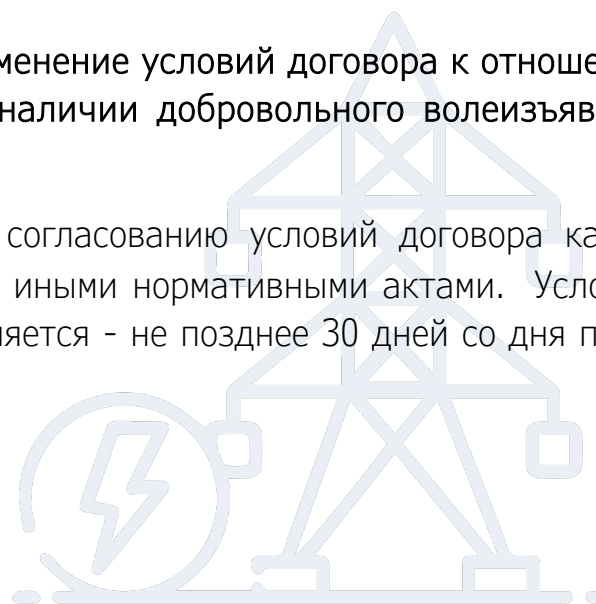
Судебная практика по вопросу начала действия договора

Действие договора поставки тепловой энергии может быть распространено на правоотношения сторон, возникшие до заключения договора.

Разногласия при заключении договора возникли между компанией ПАО «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО МОЭК) и ООО «Гортепло» по вопросу применения условий договора к отношениям, возникшим до его заключения, то есть на прошлое время.

Свои требования ПАО МОЭК мотивировало тем, что применение условий договора к отношениям, возникшим до его заключения, возможно только при наличии добровольного волеизъявления сторон на придание договору обратной силы.

В конкретном случае свободное усмотрение сторон по согласованию условий договора как раз ограничивается императивными предписаниями закона и иными нормативными актами. Условие о начале срока действия договора теплоснабжения определяется - не позднее 30 дней со дня подачи заявки/предложения о заключении договора.



Рекомендации для урегулирования разногласий

1. ВНИМАТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРА

Внимательно сравнить спорные пункты договора с требованиями, закрепленными Законом и Правилами, которые содержат подробное описание обязательных условий договора и порядок их установления

2. «ЗА» и «ПРОТИВ»

Оценить слабые и сильные стороны своих позиций. Это поможет достичь компромисса

3. УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ В СУДЕ

Если стороны не достигли соглашения по условиям договора и исчерпали переговорные возможности, единственным решением в этой ситуации остается урегулирование разногласий в суде, что повлечет для проигравшей стороны дополнительные расходы