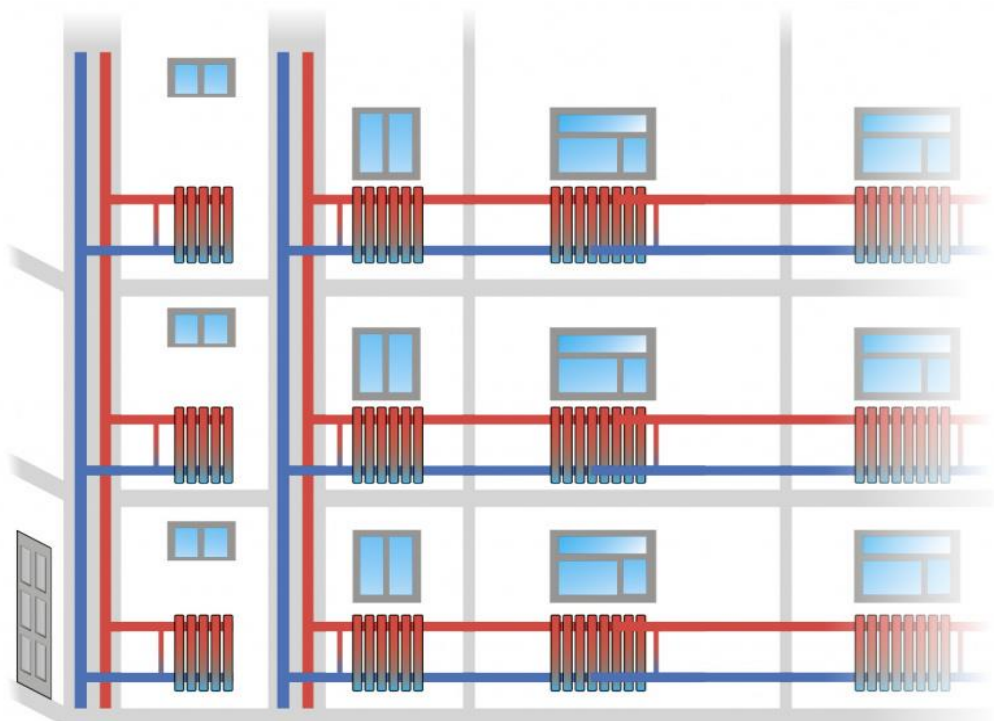




**Бездоговорное потребление тепловой энергии собственником
нежилого помещения в многоквартирном доме: ключевые
позиции судов**

Докладчик: Кварталова Юлия Евгеньевна

Правовое регулирование

Пункт 6 Правил N 354 с 1 января 2017 года предусматривает оформление отношений ресурсоснабжения нежилых помещений в многоквартирном доме путем заключения их собственниками договоров в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.



Последствием отсутствия письменного договора ресурсоснабжения является определение объема коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, расчетным способом.

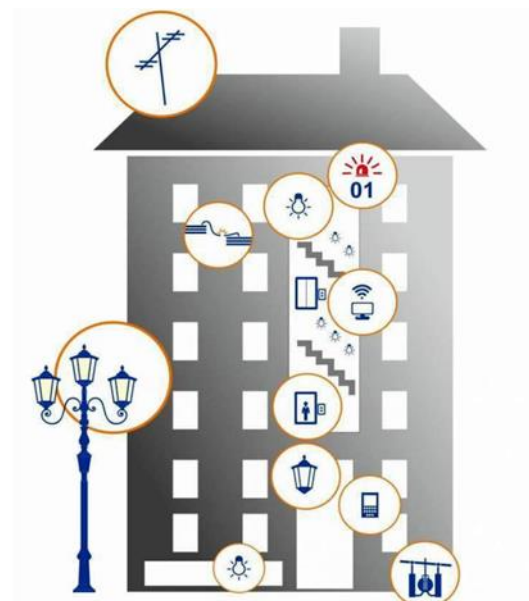
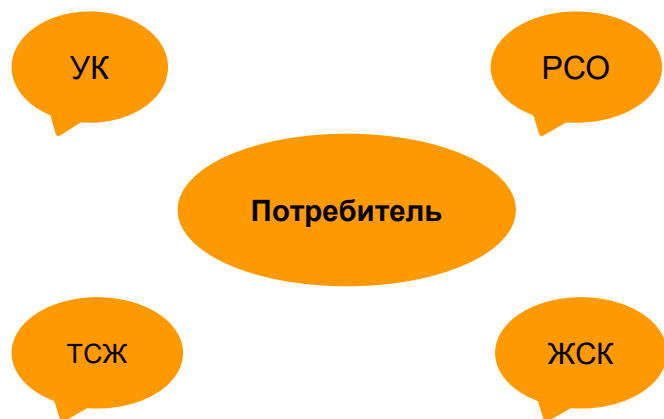
При применении предусмотренных расчетных способов и повышающих коэффициентов, в результате которого потребитель понуждается к оплате коммунального ресурса в большем против фактически потребленного объеме, необходимо учитывать следующее:

«Бездоговорное потребление коммунальных ресурсов не может быть признано таковым при наличии договора, регулирующего поставку этих ресурсов, но заключенного не с ресурсоснабжающей организацией»

(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2023 N 305-ЭС22-11008 по делу N А40-35701/2021)

«Действующим законодательством ресурсоснабжающим организациям не предоставлено право взыскивать с потребителей плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД»

(Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 23.01.2025 N АПЛ24-469, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.12.2024 N Ф06-8795/2024)



Акт о выявлении бездоговорного потребления

— это основное доказательство для взыскания долга за тепловую энергии при бездоговорном потреблении

* Суды предъявляют повышенные требования к содержанию акта бездоговорного потребления

«Акт, в котором не указаны способ и место осуществления такого потребления, описание приборов учета на момент составления указанного акта, не является достаточным доказательством факта бездоговорного потребления и не может служить основанием для применения расчетного способа определения объема подлежащей оплате абонентом тепловой энергии». (Обзор судебной практики по спорам об оплате неучтенного потребления воды, тепловой и электрической энергии, поставленной по присоединенной сети" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.12.2021).

* При этом отсутствие некоторых реквизитов в акте не является основанием для признания такого акта недействительным.

«Основанием для признания недействительным акта о бездоговорном потреблении тепловой энергии является не формальное отсутствие в нем каких-либо данных, которые могут быть восполнены в ходе судебного заседания, а неправомерность его составления в связи с отсутствием факта бездоговорного потребления тепловой энергии». (Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-691/2025 (88-30180//2024) от 30.01.2025).

В филиале АО "Татэнерго" КТС предусмотрены дополнительные требования при выявлении бездоговорного потребления:

Обязательное уведомление УК/ТСЖ/ЖСК для явки на составление акта бездоговорного потребления тепловой энергии

В случае установления фактов демонтажа элементов внутренней системы отопления помещения без соответствующих разрешений и согласований – отразить это в акте;

Провести фотосъемку помещения: общий обзор помещения и элементов системы отопления; способов прохождения стояков в помещении и др.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!