



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**  
**№ 09АП-34143/2016**

г. Москва

Дело № А40-141381/13

Резолютивная часть постановления объявлена 10 августа 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 августа 2016 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего судьи: Юрковой Н.В.,

Судей: Сазоновой Е.А., Яремчук Л.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Карамышевой Д.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

публичного акционерного общества «Московская объединенная энергетическая компания»,

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 23.05.2016г.

по делу № А40-141381/13, принятое судьей Коноваловой Е.В. (шифр судьи 150-1248),

по иску общества с ограниченной ответственностью «Мультисистема сервис» (ОГРН 1117746890964, 125252, г. Москва, б-р Ходынский, д. 9, кв. пом. XVII)

к открытому акционерному обществу «Московская объединенная энергетическая компания» (ОГРН 1047796974092, 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 10)

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: 1) Правительство Москвы; 2) Правительство Московской области; 3) Департамент городского имущества города Москвы; 4) Администрация муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области; 5) Администрация муниципального образования сельское поселение Булатниковское Ленинского муниципального района Московской области; 6) Министерство строительного комплекса Московской области; 7) Министерство имущественных отношений Московской области; 8) Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области; 9) Южаков Алексей Алексеевич

об урегулировании разногласий при заключении договора теплоснабжения многоквартирного дома; об определении точки поставки тепловой энергии теплоносителя по договору теплоснабжения от 01 октября 2012 г. № 07.620117-ТЭ при участии в судебном заседании:

от истца: Никитин В.В. по доверенности от 10.08.2016,

от ответчика: Смола А.А. по доверенности от 21.12.2015, Сущёва Т.Н. по доверенности от 01.02.2016,

от третьего лица (1): не явился, извещен,

от третьего лица (2): не явился, извещен,

от третьего лица (3): не явился, извещен,

от третьего лица (4): не явился, извещен,

от третьего лица (5): не явился, извещен,

от третьего лица (6): не явился, извещен,

от третьего лица (7): не явился, извещен,  
от третьего лица (8): не явился, извещен,  
от третьего лица (9): не явился, извещен,

#### **У С Т А Н О В И Л:**

Иск заявлен об урегулировании разногласий при заключении договора теплоснабжения многоквартирного дома в части установления условия об определении точки поставки: вместо «наружная стена тепловой камеры 1828» установить «наружная стена жилого дома». Требования основаны на следующих обстоятельствах. Истец является управляющей компанией жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское ЖК «Бутово Парк» д.23, д.23 к.1, д.23 к.2. Истец направил ответчику заявку на заключение договора энергоснабжения (теплоснабжения). Письмом от 31.10.12 ОАО «МОЭК» направило истцу проект договора от 01.12.12 № 07.6201117-ТЭ и акт разграничения балансовой принадлежности. Письмом от 07.11.12 истец заявил ответчику о подписании договора с протоколом разногласий, а письмом от 30.11.12 направил в ОАО «МОЭК» дополнительное соглашение к договору, в принятии которого ОАО «МОЭК» отказало письмом от 27.12.12. Истец 08.08.13 повторно направил ответчику оферту с приложением акта разграничения балансовой принадлежности по наружной стене жилого дома. Ответа не последовало. В связи с чем истец указывает на то, что ответчик уклоняется от заключения договора и требует урегулировать возникшие при заключении договора разногласия путем установления условия о точке поставки – наружная стена жилого дома.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014, принятом при первом рассмотрении дела, урегулированы разногласия, возникшие при заключении договора теплоснабжения № 07.6201117-ТЭ от 01.10.2012 между ООО «Мультисистема сервис» и ПАО «МОЭК», об определении точки поставки тепловой энергии. Разногласия урегулированы в редакции ПАО «МОЭК», точка поставки определена: «наружная стена камеры № 1828».

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2014 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Верховного Суда РФ от 22.07.2015 № 305-ЭС15-513 судебные акты по делу № А40-141381/2013 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Верховный Суд РФ указал, что для принятия решения по существу спора необходима оценка доказательств и установление обстоятельств, связанных с определением собственника (законного владельца) спорного теплопровода, а также дал указания при новом рассмотрении дела арбитражному суду исследовать обстоятельства, связанные с созданием спорного теплопровода и определением его дальнейшей судьбы, а также рассмотреть вопрос об участии в деле города Москвы и Московской области.

При новом рассмотрении дела в суде первой инстанции к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, Правительство Московской области, Департамент городского имущества города Москвы, Администрация муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области, Администрация муниципального образования сельское поселение Булатниковское Ленинского муниципального района Московской области, Министерство строительного комплекса Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области, председатель Совета дома Южаков Алексей Алексеевич.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2016г. иски удовлетворены.

Ответчик, с принятым решением не согласился и обратился с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение, в иске отказать.

По мнению заявителя жалобы, судом первой инстанции не принято во внимание, что Истец нарушил порядок обращения в суд с требованием об урегулировании разногласий; суд пришел к неверному выводу, что спорный участок трубы не является общедолевой собственностью многоквартирного дома; выводы суда о бесхозяйности участка сети противоречат положениям действующего законодательства и доказательствам.

Дело рассмотрено в соответствии со [статьями 121 - 123, 156](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том числе, публично, путем размещения информации на официальном сайте суда [www.9aas.arbitr.ru](http://www.9aas.arbitr.ru).

В судебном заседании апелляционного суда представитель ответчика просил отменить решение суда по доводам, изложенным в жалобе, представитель истца против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, представил отзыв на жалобу в порядке ст. 262 АПК Российской Федерации, просил оставить обжалуемый судебный акт без изменения.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со [ст. ст. 266, 268](#) АПК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, истец является управляющей организацией в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское ЖК «Бутово Парк», д. 23, к. 1, к. 2. Теплоснабжение данного дома осуществляется посредством построенного застройщиком объекта трубопровода, проходящего по территории Москвы и Московской области по нескольким кадастровым кварталам.

Договором от 01.12.11 № 1/11-УМД подтверждается, что застройщик домов (ООО «Страйп+») передал в управление истцу многоквартирные дома в ЖК «Бутово Парк» д.23 корп.1 и д.23 корп. 2. Истцу также была передана техническая документация.

Как указывает истец, документация на указанный трубопровод ему не передавалась. При этом, ООО «Страйп+» ликвидировано, что также отражено в решении Арбитражного суда г. Москвы от 15.01.14 по делу А40-83850/13. Тот факт, что ООО «Страйп+» являлось застройщиком жилого комплекса в составе двух многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом, подтверждается Актом приемки-передачи построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства и Заключением Главгостройнадзора Московской области от 28.09.11.

Из представленного ОАО «МОЭК» Акта разграничения балансовой принадлежности, представленного к проекту договора от 01.10.12, усматривается, что энергоснабжающая организация предложила определить точку поставки по наружной стене тепловой камеры № 1828.

При этом, документов, подтверждающих, что теплотрасса, выходящая из ТК 1828 и входящая в ИТП № 07-11-1118/046 Жилого комплекса «Бутово-Парк», принадлежит ОАО «МОЭК» не представлено.

Как указал Верховный Суд в определении от 22.07.2015 № 305-ЭС15-513 «в соответствии со [статьями 539, 543, пунктом 1 статьи 548](#) ГК РФ, частью 1 статьи 15 Закона о теплоснабжении по договору теплоснабжения теплооснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть тепловую энергию, а абонент обязуется помимо прочего обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатации находящихся в его ведении тепловых сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Местом

исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается либо на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации или теплосетевой организации, либо в точке подключения (технологического присоединения) к бесхозной тепловой сети (часть 5 статьи 15 Закона о теплоснабжении). Согласно части 8 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункту 21 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 № 808, далее – Правила № 808) к договору теплоснабжения прилагается акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей. Акт разграничения балансовой принадлежности является одним из документов, фиксирующих подключение к системам теплоснабжения. В акте указываются границы раздела тепловых сетей, теплопотребляющих установок и источников тепловой энергии по признаку владения на праве собственности или ином законном основании (пункт 43 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 307). Поскольку граница балансовой принадлежности тепловых сетей определяется по признаку собственности (законного владения), для разрешения спора об этой границе необходимо установить собственников (законных владельцев) смежного сетевого оборудования. При установлении обоих собственников (законных владельцев) точка поставки будет находиться на границе их сетей. Если смежный участок тепловой сети отвечает признакам бесхозного имущества, то в силу части 4 статьи 8, части 5, 6 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункта 2 Правил № 808 (определения понятий «граница балансовой принадлежности» и «точка поставки») точка поставки устанавливается в месте физического соединения теплопотребляющих установок или тепловых сетей потребителя с бесхозными тепловыми сетями. При этом бремя содержания и обслуживания бесхозной тепловой сети лежит на организации, оказывающей услуги по передаче энергоресурса.

Суд первой инстанции установил, что строительство находящихся в управлении истца жилых домов осуществлялось в соответствии с инвестиционным контрактом №28/21-07 от 27.04.2007, заключенным между Министерством строительного комплекса Московской области, Администрацией Ленинского района и ООО «Страйп+».

По условиям дополнительного соглашения № 6 от 30.05.12 инвестиционный контракт дополнен пунктом 3.6 следующего содержания: «Создаваемые в процессе инвестирования и строительства объекта инженерные сети теплоснабжения передаются согласно Техническим Условиям № 2010-1275 от 10.08.2010 на присоединение к тепловым сетям в аренду ОАО «Московская теплосетевая компания» через Департамент имущества города Москвы.

Технические условия, выданные застройщику ООО «СТРАЙП+» ОАО «МТК», содержат указание на точку присоединения – «основного ввода т.Б». Согласно представленным ПАО «МОЭК» схемам № 1, № 2, точка «Б» территориально находится в месте расположения камеры № 1828. Однако в разделе 17 (Прочие условия) ТУ от 10.08.10 указано: вновь построенные теплопроводы передать в аренду ОАО «Московская теплосетевая компания» через ДИГМ.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к верному выводу, что условие дополнительного соглашения № 6 и раздел 17 ТУ свидетельствуют о том, что спорный участок трубы не возводился как объект общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, привлеченные к участию в деле государственные органы Москвы и Московской области правопритязаний на спорный участок теплопровода не заявили, принадлежность спорного участка сети городу Москве или Московской области не подтвердили.

Учитывая объяснения третьих лиц, оценив представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции сделал верный вывод относительно того, что спорный участок тепловой сети обладает признаками бесхозной вещи.

Принимая во внимание, что ни техническими условиями, ни инвестиционным контрактом на строительство жилого дома не предусматривалось возведение спорного участка теплотрассы как объекта, входящего в состав общего имущества, на управляющую компанию не может быть возложена обязанность по эксплуатации указанного участка сети, и отсутствуют оснований включения его в зону балансовой принадлежности и зону ответственности истца.

Таким образом, учитывая позицию Верховного Суда, а также положения части 4 статьи 8, части 5, 6 статьи 15 Закона о теплоснабжении, пункта 2 Правил № 808 (определения понятий «граница балансовой принадлежности» и «точка поставки»), суд пришел к обоснованному выводу о том, что точка поставки подлежит установлению в месте физического соединения теплопотребляющих установок или тепловых сетей потребителя с бесхозными тепловыми сетями, а именно – по наружной стене жилого дома - встроенного индивидуального теплового пункта ИТП № 07-11-1118/046 Жилого комплекса «Бутово-Парк».

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав представителей сторон, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Судом первой инстанции рассмотрен и правомерно отклонен довод ответчика о несоблюдении истцом требований ст. 445 ГК РФ, поскольку требования заявлены в порядке ст. 446 ГК РФ об урегулировании разногласий по договору и рассмотрены как таковые судами трех инстанций.

Апелляционный суд не может согласиться с доводом подателя жалобы относительно неверного вывода суда о том, что спорный участок трубы не является общедолевой собственностью многоквартирного дома.

Как усматривается из материалов дела, дом расположен на выделенном едином земельном участке, повторяющем очертания жилого комплекса, кадастровый номер земельного участка 50:21:0090101:9, адрес участка Московская область, р-н Ленинский, сельское поселение Булатниковское, д. Бутово. Уточненная площадь земельного участка - 9 228.00 кв. м, с датой постановки на учет 17.02.2005 г.

При этом, тепловая труба проходит около 1 км на юг вдоль Варшавского шоссе по лесополосе, кадастровый квартал 50:21:0090106 (нежилое назначение), поворачивает на Север, пересекает границу субъекта Российской Федерации, входит в пределы г. Москвы и в районе дома по адресу г. Москва, ул. 2-я Мелитопольская, д. 19 кор. 2, соединяется с тепловой камерой №1828, кадастровый квартал 77:06:0012015.

В соответствии с частями 1, 2, 2.3, 9 статьи 161 ЖК РФ управляющая компания содержит общее имущество в многоквартирном доме и решает вопросы пользования этим имуществом, следовательно, правомочия управляющей компании на тепловые сети производны от прав собственников жилых и нежилых помещений в этом доме.

Оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также объекты, находящиеся на земельном участке, на котором расположен данный дом, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома, являются общим имуществом в многоквартирном доме и принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома (статья 36 ЖК РФ, пункт 8 Правил N 491).

Таким образом, по общему правилу, точка поставки энергоресурсов тепловой энергии в многоквартирный дом должна находиться на внешней стене многоквартирного дома в месте соединения внутридомовой системы отопления (пункт 6 Правил N 491) с внешними тепловыми сетями.

Учитывая изложенное, апелляционный суд приходит к выводу, что статья 36 ЖК РФ не допускает такого толкования закона, при котором под общим имуществом может пониматься тепловая труба, проложенная на протяжении 1,5 км от границы внешней стены многоквартирного дома, за пределы выделенного под застройку дома земельного кадастрового участка.

Возражения заявителя жалобы относительно неверного вывода суда о том, что ПАО «МОЭК» выдаются Технические условия на присоединение к спорному участку иных потребителей, несостоятельны, поскольку опровергаются представленными в материалы дела документами.

Заявитель жалобы находит ошибочным вывод суда о согласовании точки поставки между ПАО «МОЭК» и застройщиком «Страйп+» ИТП№07-11-1118/046.

Судебная коллегия отклоняет указанный довод ответчика, так как в Приложении 1 к Договору энергоснабжения от 26.01.12 № 07.620108-ТЭ ОАО «МОЭК» и ООО «Страйп+» в реестре точек поставки значатся как наружная стена камеры 1812 (а не 1828), так и ИТП № 07-11-1118/046, который является встроенным тепловым пунктом в жилом доме, и в соответствии с Приложением 3.1 к договору в точке на ИТП определялись тепловые нагрузки для расчета стоимости энергии при выходе из строя прибора учета (п.3.4 договора от 26.01.12).

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции находит правомерным отказ в удовлетворении ходатайства ответчика о назначении строительно – технической экспертизы, поскольку ни один из вопросов не имеет значения для реализации указаний определения Верховного суда Российской Федерации от 22.07.2015 № 305-ЭС15-513, а также для разрешения настоящего дела по существу.

Доводы заявителя апелляционной жалобы не опровергают выводы суда, а выражают несогласие с ними и в целом направлены на переоценку доказательств и установленных по делу обстоятельств, при отсутствии к тому правовых оснований.

Апелляционный суд полагает, что содержащиеся в решении выводы суда соответствуют обстоятельствам дела, подробно и убедительно мотивированы, всем добытым по делу доказательствам судом дана оценка в соответствии со ст. 71 АПК РФ, оснований для их иной оценки судебная коллегия не находит.

Нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену решения, судом не допущено.

Расходы по госпошлине в соответствии со ст. 110 АПК Российской Федерации относятся на заявителя апелляционной жалобы.

Руководствуясь [статьями 110, 266, 268, 269, 271 АПК РФ](#), суд

#### **ПО С Т А Н О В И Л:**

решение Арбитражного суда г. Москвы от 23.05.2016г. по делу № А40-141381/13 оставить без изменения, а апелляционную жалобу публичного акционерного общества «Московская объединенная энергетическая компания» – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Н.В. Юркова

Судьи:

Е.А. Сазонова

Л.А. Яремчук