

Имеет ли право арендатор, не являющийся собственником, заключить договоры на поставку энергии с энергоснабжающими организациями? Может ли арендодатель-собственник требовать этого от арендатора?

В соответствии с п. 1 ст. 539 [ГК РФ \(Гражданский кодекс РФ\)](#) по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

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 (п. 2 ст. 539 [ГК РФ \(Гражданский кодекс РФ\)](#)).

Следовательно, при отсутствии у арендатора соответствующего оборудования он не сможет заключить договор энергоснабжения.

Однако ст. 539 [ГК РФ \(Гражданский кодекс РФ\)](#) не содержит указания о том, на каком правовом основании энергопринимающее устройство должно находиться у абонента. Таким образом, если арендатор получает электроэнергию непосредственно от снабжающей организации через арендуемую трансформаторную подстанцию (т.е. является законным владельцем энергопринимающего устройства), отсутствуют основания для вывода о потреблении им энергии в качестве субабонента. Такое лицо должно расцениваться как абонент энергоснабжающей организации, который согласно ст. 544 [ГК РФ \(Гражданский кодекс РФ\)](#) несет самостоятельную обязанность по оплате потребленной электроэнергии.

Такую правовую оценку дали, например, судьи в постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 03.08.2006 N Ф08-3540/06. При этом отсутствие договорных отношений с организацией, чьи теплопотребляющие установки присоединены к сетям энергоснабжающей организации, не освобождает потребителя от обязанности возместить стоимость отпущенной ему тепловой энергии (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.02.98 N 30).

Что касается включенного по требованию арендодателя в договор аренды условия об обязанности арендатора заключить прямой договор с энергоснабжающей организацией, то такое требование само по себе нельзя признать неправомерным.

Дело в том, что согласно ст. 421, ст. 422 [ГК РФ \(Гражданский кодекс РФ\)](#) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Действующее законодательство не ограничивает право сторон договора аренды включить в договор условие о необходимости заключения арендатором договоров энергоснабжения.