

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 № 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 № 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.