



© Ю.А.Ваксарь, 2018

Переоформление договора электроснабжения в связи со сменой собственника.

Переход права собственности (или иного права) к новому владельцу не всегда гарантирует ему незамедлительную возможность в полной мере эксплуатировать приобретенный объект недвижимости.

Новый собственник может столкнуться с проблемами по переоформлению договора электроснабжения, поскольку сетевая и энергоснабжающая организация не всегда выполняют свои обязанности в срок. В результате купленный дом, земельный участок или офис временно могут остаться без электричества.

Вместе с тем, нормативными актами предусмотрены механизмы решения подобных вопросов в разумные сроки, если соответствующие организации их соблюдают.

Процедура переоформления договора электроснабжения в связи со сменой собственника регулируется Федеральным законом от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (далее – Закон об электроэнергетике), Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила технологического присоединения), Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее - Правила недискриминационного доступа), Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. № 442 (далее – ОПФРР) и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Если в отношении объекта недвижимости уже был заключен договор электроснабжения, новый собственник осуществляет его переоформление.

Во-первых, необходимо переоформить техническую документацию на имя нового собственника.

У потребителя есть обязанность по уведомлению сетевой организации о смене собственника энергопринимающих устройств (ч. 4 ст. 26 Закона об электроэнергетике). Таким уведомлением может служить заявление на переоформление документов о технологическом присоединении (п. 57, пп. «в» п. 59 Правил технологического присоединения).

Заявление должно содержать реквизиты заявителя, наименование и место нахождения энергопринимающих устройств лица, место нахождения самого заявителя (п. 60 Правил технологического присоединения). В просительной части заявления указываются документы о технологическом присоединении, которые необходимо переоформить и реквизиты при их наличии у заявителя.



Заявление может быть подано несколькими способами:

- нарочно;
- по почте;
- через личный кабинет на сайте сетевой организации в сети «Интернет».

К заявлению прилагаются:

- ✓ копия правоустанавливающего документа на приобретенный объект недвижимости;
- ✓ документ, подтверждающий полномочия представителя лица – в случае необходимости;
- ✓ копии технических условий, акта разграничения границ балансовой принадлежности сторон, акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон, акта об осуществлении технологического присоединения – при их наличии;
- ✓ копии разделов проектной документации, если в документах о технологическом присоединении отсутствуют сведения о максимальной мощности и разработка такой документации являлась обязательной;
- ✓ иные документы, подтверждающие факт технологического присоединения в случае отсутствия каких-либо документов о технологическом присоединении (п. 65 Правил технологического присоединения).

Требовать предоставления иных документов сетевая организация не вправе (п. 65 Правил технологического присоединения).

Копии прилагаемых документов представляются в сетевую компанию с оригиналами, которыми располагает заявитель (п. 63 Правил технологического присоединения). При этом, не является обязательным предоставление оригиналов документов, которыми должна обладать сетевая организация. Указанное



подтверждается **Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.03.2017 № Ф08-1679/2017 по делу № А32-20521/2016**): «Суд установил, что запрошенные документы относятся к подпунктам «в» - «е» пункта 62 Правил присоединения, которыми должен обладать монополист. Монополист затребовал у общества оригиналы документов, которые не требуются при переоформлении документов».

В то же время, если у заявителя нет технических условий и иных документов, подтверждающих факт технологического присоединения, в заявлении о переоформлении документов делается отметка об их отсутствии (п. 62 Правил технологического присоединения).

Такие документы, как правило, имеются у заявителя, за исключением проектной документации. Однако, если заявитель обращается именно за переоформлением документов уже введенного в эксплуатацию объекта, проектная документация не прилагается к заявлению в любом случае (ч. 6 и 2 ст. 48 ГрК РФ).



Этот тезис нашел отражение и в судебной практике. Например, в **Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 11.09.2015 по делу № А33-25954/2014**: «Вместе с тем, истец не обращался к ответчику с заявлением о технологическом присоединении в связи со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, так как данный объект технологически был присоединен много лет назад, что подтверждается имеющимися в деле договорами на электроснабжение от 21.02.2002 № 1728, от 02.10.2006 № 1728, построен объект был в 19 веке, при этом реконструкция или капитальный ремонт данного объекта не производились, а соответственно у истца отсутствовала обязанность по предоставлению копий разделов проектной документации, предусмотренных подпунктом «д» пункта 62 Правил технологического присоединения».

В случае подачи всех необходимых документов, сетевая организация в течение семи дней со дня получения заявления выдает новому собственнику оформленные на него технические условия (п. 67 Правил технологического присоединения).

Если заявитель не предоставит документы о технологическом присоединении, но они имеются у сетевой организации – сетевая компания в течение семи дней выдает заявителю переоформленные документы (п. 69 Правил технологического присоединения).

Необходимо учитывать, что с 31.07.2017 единственным документом о технологическом присоединении стал акт об осуществлении технологического присоединения. Тем самым при поступлении в сетевую организацию заявления о переоформлении имеющегося акта разграничения балансовой принадлежности объектов электроэнергетики сторон и акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон заявителю выдается только акт об осуществлении технологического присоединения (п. 61 Правил технологического присоединения).

В ситуации, когда не были предоставлены документы о технологическом присоединении, срок предоставления новых документов составляет пятнадцать дней

(п. 70 Правил технологического присоединения). При этом производится осмотр энергопринимающих устройств заявителя (пп. «а» п. 72 Правил технологического присоединения).

Если технологическое присоединение было осуществлено после 01.01.2010 и к заявлению не приложены техническая и проектная документация, то сетевая организация обязана не позднее семи дней со дня получения заявления выдать переоформленные документы о технологическом присоединении (п. 74 Правил технологического присоединения).

После получения документов о технологическом присоединении у заявителя есть 3 дня на их подписание и возврат сетевой организации. Сетевая организация, в течение трех дней со дня получения подписанных документов направляет их в адрес энергоснабжающей организации, в случае если заключен договор энергоснабжения в отношении энергопринимающих устройств потребителя (п. 78 Правил технологического присоединения).

При этом, сетевая организация вправе получить компенсацию за переоформление документов, которая не может быть более 1000 рублей (п. 79 Правил технологического присоединения).

В тех случаях, когда сетевая организация отказывается или уклоняется от составления и предоставления заявителю документов, подтверждающих технологическое присоединение, потребитель может направить гарантирующему поставщику заявление о заключении договора с приложением к нему имеющихся документов, в том числе, подтверждающих факт обращения заявителя к сетевой организации. Далее гарантирующий поставщик обязан заключить договор энергоснабжения и может самостоятельно получить у сетевой организации недостающие документы и сведения (абз. 4 ч. 4 ст. 26 Закона об электроэнергетике, абз. 2 п. 37 ОПФРР).

Во-вторых, следует подготовить акт ввода прибора учета в эксплуатацию (п. 153 ОПФРР).

Указанный документ обязательно прилагается при заключении договора электроснабжения, в силу чего должен быть оформлен на имя нового собственника.

В адрес сетевой организации направляется письменная заявка на осуществление допуска в эксплуатацию прибора учета. Заявка может быть подана также в энергоснабжающую организацию, с которой заключен договор электроснабжения. Но поскольку в рассматриваемой ситуации собственник новый – такого договора нет, в силу чего нет возможности обратиться к энергоснабжающей организации.

В заявке указываются: реквизиты заявителя; место нахождения энергопринимающих устройств; номер договора энергоснабжения (если заключен); предлагаемые дата и время проведения процедуры допуска прибора учета в эксплуатацию, которая не может быть ранее пяти рабочих дней и позднее пятнадцати рабочих дней со дня направления заявки; контактные данные, включая

номер телефона; метрологические характеристики прибора учета и измерительных трансформаторов (класс точности, тип прибора и прочее). При назначении даты допуска следует учитывать выходные и праздничные дни. Помимо даты следует указать время допуска.

В случае невозможности проведения допуска в предложенное потребителем время, сетевая организация согласовывает иные дату и время допуска. Такое предложение направляется не позднее чем через семь рабочих дней со дня получения заявки потребителя, а предложенная новая дата допуска не может быть позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня получения заявки от потребителя. Кроме того, сетевая организация в течение трех рабочих дней с даты согласования допуска уведомляет иных заинтересованных лиц (п. 152 ОПФРР).

При проведении процедуры допуска проверяются: место установки и схема подключения прибора учета, состояние прибора учета, наличие или отсутствие механических повреждений на корпусе прибора учета и пломб поверителя, состояние измерительных трансформаторов и пломб на них, метрологические характеристики измерительного комплекса на предмет соответствия нормативно-технической документации.

Если представители сетевой организации или энергоснабжающей организации на процедуру допуска не явились, потребителю следует направить документы, подтверждающие факт установки прибора учета сетевой и энергоснабжающей организации. Названные документы должны содержать описание характеристик установленного прибора учета, его тип, заводской номер, сведения о лице, осуществившем установку прибора учета, показания прибора учета на момент установки прибора учета, место установки прибора учета, дату следующей поверки. Также прилагается копия паспорта на прибор учета. Паспорт может не сохраниться. Однако он должен иметься у сетевой и энергоснабжающей организации. С даты направления указанных документов прибор учета будет считаться введенным в эксплуатацию новым собственником (п. 154 ОПФРР).

По окончании проверки прибора учета, устанавливается контрольная одноразовая номерная пломба и (или) знаки визуального контроля. Может быть установлена также антимагнитная пломба. На наш взгляд, такая пломба является неоднозначным средством контроля за потребителем в силу ее характеристик и принципа действия. Тем не менее, магнитные пломбы допускаются к эксплуатации как средства контроля (п. 81(11) Постановления № 354, *Определение Верховного Суда РФ от 24.03.2017 № 304-ЭС17-2235 по делу № А27-207/2016*). Пломбы устанавливаются представителями сетевой организации, а при отсутствии таковых – представителями энергоснабжающей организации.

По окончании процедуры допуска составляется акт допуска прибора учета в эксплуатацию. Необходимо проконтролировать, чтобы акт допуска полностью соответствовал фактическим обстоятельствам, были указаны верные количество и номера пломб, сроки поверки, прочие обстоятельства. В случае составления акта с



искаженными сведениями, акт следует подписывать с оговорками о полном либо частичном несогласии с ним.

В-третьих, необходимо переоформить договор энергоснабжения.

Предварительно узнать содержание договора энергоснабжения можно на сайте и в центрах обслуживания гарантирующего поставщика, в территориальном органе ФАС РФ, где имеется формы договора энергоснабжения для различных категорий потребителей (п. 33 ОПФРР). Содержание договора контролируется органами ФАС РФ. Тем самым, у потребителя есть возможность присоединиться к такому договору при подаче заявления.

Для заключения договора энергоснабжения собственниками жилого помещения в многоквартирном доме или собственниками жилого дома подается заявление в 2 экземплярах в адрес гарантирующего поставщика, которое должно содержать сведения о потребителе, адрес объекта, наименование услуги, сведения о приборах учета, сведения о мерах социальной поддержки (если есть основания), срок действия договора, реквизиты актов разделов границ (п. 25 Правил № 354).



К заявлению необходимо приложить (п. 22 и 25 Правил № 354):

- ✓ правоустанавливающие документы на объект электроснабжения;
- ✓ документы, удостоверяющие личность;
- ✓ документы, подтверждающие информацию о приборах учета (дата, место установки, дату опломбирования изготовителем или сетевой организацией, срок поверки);
- ✓ документы, подтверждающие информацию о реквизитах технических документов.

Однако во избежание возможных препятствий со стороны контрагента, при определении формы заявления и перечня прилагаемых документов следует руководствоваться специальными нормами (п. 34 ОПФРР), в соответствии с которыми к заявлению прилагаются следующие документы:

- ✓ подписанный проект договора (по желанию заявителя);
- ✓ документы, удостоверяющие личность (копия паспорта) и подтверждающие полномочия, ИНН;
- ✓ правоустанавливающие документы на энергопринимающие устройства;
- ✓ документы, подтверждающие технологическое присоединение (акт о технологическом присоединении и (или) акт разграничения балансовой принадлежности электросетей);
- ✓ документы о допуске в эксплуатацию приборов учета (акт допуска прибора учета в эксплуатацию).

В пункте 34 ОПФРР также указано, что заявитель предоставляет иные документы, которые необходимы для заключения договора оказания услуг по передаче электрической энергии. Такими документами могут выступать документы о технологическом присоединении, поскольку они содержат все необходимые для заключения договора сведения (п. 18 Правил недискриминационного доступа).

Все перечисленные документы подаются в виде заверенных копий. Заверять копии не требуется, если одновременно гарантирующему поставщику предоставляются оригиналы, которые после сличения с копиями возвращаются заявителю. В оригинале (подлинник) подается только подписанный проект договора энергоснабжения, в случае его предоставления (п. 38 ОПФРР).

Гарантирующий поставщик, если найдет соответствующие закону основания к отказу в заключении договора энергоснабжения, обязан уведомить заявителя в течение пяти рабочих дней со дня обращения (п. 32 ОПФРР, п. 28 Правил № 354). При этом, если заявитель приложил не все необходимые документы, гарантирующий поставщик в течение пяти рабочих дней со дня обращения обязан указать заявителю на такие несоответствия и приостановить процедуру заключения договора до устранения недостатков на шесть месяцев (п. 29 Правил № 354).

В случае соответствия поданных документов требованиям законодательства, гарантирующий поставщик подписывает проект договора энергоснабжения (п. 39 ОПФРР).

Если с заявлением не был подан подписанный проект договора энергоснабжения, гарантирующий поставщик в течение тридцати дней со дня получения заявления направляет заявителю подписанный со своей стороны проект договора по форме, размещенной в соответствии с пунктом 33 ОПФРР. Заявитель, в случае согласия с условиями, подписывает полученный договор. Если у потребителя возникают вопросы по содержанию договора, он может направить протокол разногласий к договору, который рассматривается гарантирующим поставщиком в течение 10 рабочих дней. Если протокол разногласий отклонен энергоснабжающей организацией либо проигнорирован, следует обращаться в суд.

Если к заявлению был приложен проект подписанного договора, у гарантирующего поставщика есть те же 30 дней на направление подписанного со своей стороны экземпляра.

Важно понимать, что договор энергоснабжения вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами или с любого момента после подписания, определенного сторонами (п. 30 Правил № 354).

Договор может быть заключен и без соблюдения указанной процедуры. Так, конклюдентные действия потребителя, направленные на получение услуг по электроснабжению и по их оплате, придают незаключенному в письменной форме договору энергоснабжения юридическую силу с даты предоставления коммунальных услуг (п. 30 Правил № 354). Такая норма дает потребителю возможность исключить для себя негативные последствия (отключение электроснабжения), связанные с затягиванием сроков переоформления технической

документацией сетевой организацией. Представляется, что такую позицию до гарантирующего поставщика донести будет непросто.



Сроки осуществления отдельных этапов переоформления договора электроснабжения:

- 1) 7-15 дней: выдача технических документов (с учетом выезда работников сетевой организации и осмотра энергопринимающих устройств);
- 2) 3 дня: заявитель подписывает полученные технические документы;
- 3) 5-15 дней: проведение процедуры допуска прибора учета в эксплуатацию;
- 4) 30 дней: подписание договора электроснабжения гарантирующим поставщиком.

Сетевая или энергоснабжающая организация может уклоняться, не соблюдать сроки по предоставлению технической документации, заключению договора. Тогда у потребителя есть право обратиться в суд с требованием о понуждении к совершению соответствующих действий. Эффективным способом защиты интересов потребителя также является обращение в контролирующие органы. Тогда сетевая или энергоснабжающая организация в большей степени будет заинтересована исполнить законные требования заявителя, поскольку это позволит ей смягчить или исключить для себя административную ответственность.