

Информационно-аналитический журнал
издается с 2007 года

Журнал «Председатель ТСЖ»
(Председатель
товарищества собственников жилья)
зарегистрирован Федеральной
службой по надзору за соблюдением
законодательства в сфере массовых
коммуникаций и охране культурного
наследия

Свидетельство о регистрации
средства массовой информации
ПИ № ФС 77-29151

Учредители:
ООО РИД «Качум-пресс»,
редакция журнала

Издатель:
ООО РИД «Качум-пресс»
Генеральный директор
Иван Мучак
Тел. (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор
Сауле Беркимбаева
Тел./факс: (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Выпускающий редактор
Вероника Смирнова
E-mail: ar-nika@yandex.ru

Редактор сайта
Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент
Светлана Севрикова
E-mail: sevrikovas@mail.ru

Реклама и маркетинг
Елена Гелюк
Тел.: (903) 259-77-25
E-mail: geliuk@yandex.ru

Отдел распространения
Тел.: (916) 925-62-04

Редакция не несет ответственности
за содержание и достоверность
рекламных материалов

Мнение редакции может
не совпадать с мнением авторов

Отпечатано в типографии
ООО «Издательство Юлис»
Тираж 5000 экз.

Редакция:
127254, г. Москва,
ул. Добролюбова, 19-44
Тел.: (495) 220-09-95,
(926) 668-49-57
Тел./факс: (499) 204-34-04
www.pr-tsjs.ru

СОДЕРЖАНИЕ

На повестке дня

- | | стр. |
|--|------|
| В. Гуменюк
Новая идея коммунальной реформы? | 4 |
| С. Беркимбаева
Спецсчет или Регоператор | 7 |
| Б. Арбатов
Владимирцы обсуждают ход капитального
ремонта | 10 |
| Н. Азимова
Налог с берлог | 12 |
| Г. Гаевой
Назад, в квартплату | 13 |
| Ю. Полонский
ГИС ЖКХ - зеркало того, что происходит
в стране... | 16 |
| В. Лидерман
Электронная Чувашия себя окупает | 21 |
| И. Фельдман
Финансовый беспорядок в субсидировании
московских ТСЖ, ЖСК и управляющих
организаций | 24 |

ТСЖизнь

- | | |
|---|----|
| В. Канаев
Наш энергоэффективный дом | 28 |
| Городские конкурсы для ТСЖ/ЖСК | 33 |

Правоприменительная практика

- | | |
|---|----|
| Н. Иванов
Общественный жилищный
контроль по-питерски | 36 |
| О. Перминова
И снова МОЭК,
или Знание предмета спасает от ошибок | 38 |
| В. Федорук
Борьба с «мусорными королевами» | 41 |

стр.

Председатель ТСЖ № 11(85) 2014

Информационно-аналитический журнал
издается с 2007 года

- О. Перминова** 44
ТСЖ против Департамента городского имущества (ДГИ), или К вопросу о задолжниках...
- Ф. Никаноров** 46
ТСЖ отстояло право управления домом в судебном порядке

Технология обслуживания

- Т. Пилипейко** 48
Пример внутреннего локального документа
- Последовательность реализации энергосберегающих мероприятий в МКД 51
- А. Борисов** 52
Системы безопасности многоквартирного дома
- О. Аркадина** 55
Аварии на лифтах - расследование станет полным и объективным
- Т. Григорьева** 56
Почву в городе губят. Что делать
- В. Пригожин** 58
«Вытяжка хорошая, импортная...»

Творчество

- В. Михайлов** 60
Управдом (Роман. Глава 5)

Подписной индекс:

82301 - в каталоге

агентства «Роспечать»

Как подписаться на журнал

1. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ:

- агентство «РОСПЕЧАТЬ» (подписной индекс – 82301);
- агентство «УРАЛ-ПРЕСС»;
- агентство «ДЕЛОВЫЕ ИЗДАНИЯ».

2. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ (в любое время)

Через редакцию можно оформить подписку на ежемесячное получение журнала в виде:

- печатной версии (отправка простой бандеролью);
- электронной версии журнала в pdf-формате.

Счета (или квитанции для физических лиц) можно скачать на сайте журнала www.pr-tsjs.ru или отправив запрос по электронной почте на e-mail: eluas@yandex.ru.

При оплате подписки через редакцию в феврале, марте и т.д. вместе с очередным номером в ваш адрес будут высланы все ранее вышедшие номера за 2014 год.



Ольга ПЕРМИНОВА -
независимый эксперт

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Дело № А40-28534/2014. ОАО «МОЭК» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ТСЖ о взыскании задолженности в размере 537 854 руб. 32 коп. по договору энергоснабжения № 02.103011-ТЭ от 29.12.2009 и 105 860 руб. 93 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, с учетом уточнений. В обоснование исковых требований истец ссылается на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору энергоснабжения № 02.103011-ТЭ от 29.12.2009 в части оплаты за принятую от истца тепловую энергию.

Однако представитель Ответчика убедительно доказывает, что задолженность за исковой период создана Истцом искусственно. Ответчик представил отзыв и дополнения к нему, в которых ссылается на то, что является ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку заявленные требования составляют межтарифную разницу начислений, указывает на отсутствие у него задолженности перед истцом, что подтверждает платежными документами. Выслушав представителей истца, ответчика, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, Суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований ОАО «МОЭК» в полном объеме и взыскании с ОАО «МОЭК» в

И снова МОЭК, или Знание предмета спасает от ошибок...

В производстве Арбитражного суда г. Москвы рассматривается множество дел по исковым заявлениям от ОАО «МОЭК» о взыскании задолженности за тепловую энергию и горячее водоснабжении с Жилищных объединений (ЖО).

Некоторые из них завершаются успешным решением в пользу ЖО, то есть отказом в удовлетворении исковых требований ОАО «МОЭК» в полном объеме, или отказом от исковых требований ОАО «МОЭК» в полном объеме или частично, или направлением Кассационной инстанцией дела на новое рассмотрение. В то же время, множество Исков РСО удовлетворяются в полном объеме, либо ЖО гасят «задолженность» еще до рассмотрения дела, часто в ущерб себе и остальным поставщикам и подрядчикам, без учета реальной ситуации.

пользу ТСЖ судебные расходы.

Дело А40-130147/2012. Иск предъявлен ОАО «МОЭК» к ТСЖ о взыскании 626251 руб. 82 коп. за отпущенную горячую воду и 24965 руб. 56 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 02.04. 2013 взыскано с ТСЖ 201009 руб. 56 коп. долга, 24965 руб. 56 коп. процентов и 16024 руб. 35 коп. госпошлины.

Решение мотивировано тем, что отношения сторон урегулированы договором поставки горячей воды, что размер задолженности документально подтвержден.

Апелляционная инстанция поддержала решение арбитражного суда.

В кассационной жалобе ТСЖ просило решение и постановление апелляционной инстанции отменить и (с учетом внесенных в заседании кассационной инстанции уточнений) направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Суд кассационной инстанции счел, что выводы Арбитражного суда первой инстанции и Суда апелляционной инстанций, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела установленным, и имеющимся в деле доказательствам, неправильно применены

нормы материального права. Поэтому в силу п. 3 ч. 1 ст. 287, ч. 1 и ч. 2 ст. 288 АПК РФ, вынес определение - решение первой и апелляционной инстанции отменить, а дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

При новом рассмотрении дела истец отказался от исковых требований в полном объеме, и суд взыскал с истца расходы на представителя в пользу ответчика.

Дела № А40-103676/2013, А40-81023/2013 так же направлено кассационной инстанцией на новое рассмотрение.

В то же время часто, несмотря на то, что взыскание заявляется без достаточных оснований, как например, по делу дело № А40-99380/14, ЖО предпочитают не связываться с монополистом и поскорее «погасить», заявленные ОАО «МОЭК» задолженности, даже если это в ущерб интересам ЖО и иных поставщиков услуг и подрядных организаций. По вышеобозначенному делу оплата ЖО была произведена, и представителю ЖО удалось «отбить» только пенни, составлявшие всего 38622 руб.29 коп. А можно было сделать больше. И вот почему.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЛЯ СУДОВ С МОЭК

Постановлением Правительства Москвы № 468-ПП от 10.09.2012 «О порядке расчета

размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы» в соответствии с постановлением Правительства РФ № 857 от 27.08.2012 «Об особенностях применения в 2012-2014 гг. Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» установлено, что на территории Москвы при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению применяется порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006. При этом используется норматив расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений, утвержденный постановлением Правительства Москвы № 41 от 11.01.1994 «О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам жилищных субсидий». Это постановление распространяется на правоотношения, возникшие с 01.09.2012 г. Но, несмотря на то, что в МКД, находящихся под управлением ТСЖ установлены общедомовые приборы учета потребляемой теплоэнергии и объем теплоэнергии на коммунальную услугу по отоплению определен теплоснабжающей организацией по общедомовым приборам учёта, к оплате Ответчику предъявляется стоимость фактически потребленного тепла за предшествующий расчетному месяцу. Такой порядок установлен ПП РФ № 354 от 06.05.2011, ПП РФ № 124 от 14.02.2012, п. 1,2 ст. 539 ГК РФ.

Однако ответчик предъявляет потребителям к оплате стоимость услуги по отоплению ежемесячно равными частями (1/12 от годового норматива потребления) независимо от показаний общедомового прибора учета, и один раз в год предъявлять к оплате разницу между нормативным и фактическим потреблением теплоэнергии на отопление (корректировка платы за отопление). Именно такая

процедура предписана ответчику в Постановление Правительства Москвы № 468-ПП от 10.09.2012 «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы». И именно такой порядок начислений осуществляет МФЦ района жителям (потребителям услуги) за поставленную услугу отопления от ОАО «МОЭК»

Поскольку отопительный период, в течение которого фактически оказывается услуга по отоплению, меньше календарного года, возникает разница между суммами, ежемесячно предъявляемыми к оплате Ответчику в пользу истца, и суммами, ежемесячно предъявляемыми к оплате потребителям коммунальной услуги в пользу ответчика через МФЦ района. Суммы, предъявляемые к оплате потребителям и предъявляемые к оплате истцом ответчику, сойдутся после проведения корректировки платы за отопление, но до этого момента весьма вероятно возникновение задолженности управляющей организации перед РСО, что и подтверждается имеющимися в деле материалами: Реестры платежей от жителей и Реестры выставленных счетов.

Определением ВАС № ВАС-6046/14 от 30.05.2014, установлено: «Обязательства компании перед РСО не могут быть большими, чем обязательства собственников и пользователей помещений многоквартирного жилого дома перед управляющей организацией по расчетам за поставленный ресурс (за исключением случаев, специально предусмотренных законом)». Именно это 30.05.2014 послужило основанием для вынесения Высшим Арбитражным судом Определения № ВАС-6046/14 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного суда РФ». Определение касается дела по иску РСО к управляющей организации о взыскании задолженности по договору ресурсоснабжения.

Определение ВАС № ВАС-6046/14 от 30.05.2014 является одним из аргументов, подтверждающим неправомочность взыскания задолженности за разницу между финансовыми обязательствами УО перед РСО и обязательства-

ми потребителей перед УО так же процентов за пользование чужими денежными средствами с этой разницы.

Правила № 307 и № 124 исключают возможность возложения на Товарищество, как исполнителя коммунальных услуг, обязанностей по оплате приобретаемого им коммунального ресурса в большем по количеству (объему) и стоимости размере, чем это предусмотрено, указанными Правилами для потребителей коммунальных услуг.

Особый статус исполнителя коммунальных услуг, как представителя (посредника, агента) потребителей коммунальных услуг неоднократно подтверждался Президиумом ВАС РФ в Постановлениях № 57 от 05.10.2007, № 15791/08 от 21.04.2009, № 525/09 от 09.06.2009, № 2380/10 от 15.07.2010, № 12552/10 от 22.02.2011, № 3993/12 от 24.07.2012.

Таким образом, если в ответ на исковые претензии РСО вы используете вышеизложенное, то у вас есть шанс доказать свою правоту.

Но наши суды всегда принимают решения основываясь на законе, но руководствуясь своими убеждениями. Поэтому не рассчитывайте на легкую победу. Так, например, вы можете сравнить решения по двум делам (А40-81277/2014 и № А40-99380/14): при одинаковых исковых требованиях в первом случае исковые требования МОЭК удовлетворены, во втором в исковых требованиях отказано. В первом случае ЖО самостоятельно представляло свои интересы, во втором пригласили профессионала.

ОЧЕРЕДНАЯ «ФИШКА» ОТ МОЭК

Последнее время ОАО «МОЭК» все чаще создает искусственный период задолженности, незаконно зачисляя текущие платежи за задолженность по разнице начислений. И «фишка» заключается в следующем.

В 2011 г. расчеты ОАО «МОЭК» с ЖО за поставленный коммунальный ресурс производились с применением тарифа на тепловую энергию, затраченную на подогрев воды, утвержденной Постановлением Правительства Москвы

№ 1030-ПП от 30.11.2010 «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2011 год» и тарифа на холодное водоснабжение. Тариф на горячую воду был также установлен указанным Постановлением Правительства Москвы № 1038-ПП и применялся ЖО при расчетах с населением.

Таким образом, в 2011 г. ЖО осуществляли расчеты с населением за услугу горячего водоснабжения по тарифу, установленному Постановлением Правительства Москвы № 1038-ПП от 30.11.2010 (руб./м³, а ОАО «МОЭК» выставяло потребителям счета с применением тарифа на тепловую энергию, фактически затраченную на подогрев воды (руб./Гкал), и тарифа на холодное водоснабжение, в результате чего у ЖО возникла задолженность перед энергоснабжающей организацией. Данная разница подтверждалась актами сверок начислений за подогрев горячей воды за 2011 г., подписанные сторонами и должна была быть взыскана ОАО «МОЭК» с субъекта федерации (г. Москва), являющегося главным распорядителем бюджетных средств (Постановление Пленума ВАС РФ № 87 от 06.12.2013).

Но не получив субсидии от города для компенсации своих убытков, ОАО «МОЭК» зачисляет все платежи текущих периодов от ЖО, поступившие в адрес РСО без надлежащего указания периода платежа и его назначения, в зачет за задолженность по разнице начислений. Таким образом, производя незаконный зачет платежей за задолженность по оплате разницы начислений, ОАО «МОЭК» создает новый исковой период и в судебном порядке взыскивает задолженность за текущие периоды.

Поэтому следует внимательно изучать документы, подтверждающие задолженность и доказывать, что ЖО не является надлежащим ответчиком по этой задолженности. Дела №№ А40-103676/2013, А40-81023/2013, А40-81023/2013, А40-136862/2013, А40-28534/2014 - пример вышесказанному.

ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Научитесь не совершать ошибок. Производите перерасчет за

ГВС потребителям (собственникам и нанимателям помещений). Если объем потребленной ГВС по ОДПУ и ИПУ отличаются, со временем, это разница может стать основанием для иска от МОЭК, у Вас появится задолженность за ГВС. Контролируйте качества предоставляемого ресурса, («перетопы» и «перегревы») направляя претензии по качеству с требованием перерасчета.

Помните, что в соответствии с Государственным стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», принятым постановлением Госстандарта РФ № 158-ст от 19.06. 2000 (табл. 3), установлена минимальная температура:

- угловая комната - 20°C;
- жилая комната - 18°C;
- кухня - 18°C;
- ванная - 25°C;
- туалет - 18°C,
- совмещенный с/у - 25°C;
- с/у с индивидуальным нагревом - 18°C;
- умывальная общая - 18°C;
- душевая общая - 25°C;
- уборная общая - 16°C;
- вестибюль, общий коридор, передняя в квартирном доме, лестничная клетка - 16°C;
- вестибюль, общий коридор, лестничная клетка в общежитии - 18°C;
- помещение лифта - 5°C.

В соответствии с Приложением № 1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 отопление должно быть бесперебойным и круглосуточным в течение всего отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва в отоплении - не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 22 градусов. Не более 8 часов одновременно при температуре воздуха в помещениях от 10 до 12 градусов, не более 4 часов при температуре в помещении от 8 до 10 градусов. За каждый час, превышающий указанные нормативы,

ежемесячная плата за отопление снижается на 0,15%.

Температура горячей воды в местах водоразбора должна соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074 и СанПиН 2.1.4.2496 и независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60°C и не выше 75°C. (согласно п.5.1.2. Свода правил СП 30.13330.2012 «СНИП 2.04.01-85*». Внутренний водопровод и канализация зданий», утвержденных приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12. 2011 г. № 626). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании:

- в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C;
- в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C.

За каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1% размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к 354-ПП, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX 354-ПП. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

Если в доме не установлен ОДПУ напомните поставщику, что в соответствии ст. 12 Федерального закон № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении...» после 01.01.2012 в случае, если собственники дома не установят общедомовой прибор учета (ОДПУ), РСО обязаны установить ОДПУ за свой счет с последующим возложением возмещения расходов на собственников МКД.

Получив претензию от РСО, не спешите признавать их. Посоветуйтесь с профессионалами.