

## Правоприменительная практика

<b>О. Перминова</b> Не сдаваться, если тяжба с РСО	стр. 36
<b>Н. Григорьева</b> К вопросу о субсидиях	40
Прокуратура в действии	42
Повышающие коэффициенты Письмо № 7288-ач/04 от 18 марта 2015 г.	44

## Техника и технологии

<b>Н. Бобровская</b> Величина расходов в зависимости от методов расчета	46
<b>И. Фельдман</b> Грамматика учета	48
<b>А. Белов</b> Что гарантирует «Данфосс»	49
<b>С. Строганов</b> О приборах учета и качестве воды	50
<b>Н. Черевко</b> «Живой город»: экспериментальные дворы	52

## Картинки с натуры

<b>И. Медведева</b> Дракон	54
<b>А. Ногинов</b> Сколько счастья надо?	56

# Председатель ТСЖ № 4(90) 2015

Информационно-  
аналитический журнал  
издается с 2007 года

**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-ts.j.ru](http://www.pr-ts.j.ru) или отправив запрос по электронной почте на e-mail: [eluas@yandex.ru](mailto: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 2015 год.**

# Не сдаваться, если тяжба с РСО

В сегодняшних реалиях, как показывает судебная практика, многое, если не все зависит от того, кто и с каким уровнем правовой и технической компетенции управляет домом, проводит начисления и ведет учет и отчет финансов, представляет ваши интересы в суде. Не ошибитесь, выбирая бухгалтера, управляющего и судебного представителя, вы - председатели правлений жилищных объединений, в конечном счете, несете ответственность за все, перед вашими доверителями, собственниками жилых и нежилых помещений МКД.

Взаимодействия с РСО при самоуправлении вам не избежать. При этом «за спиной» у РСО штат высокооплачиваемых юристов и административный ресурс и вам необходимо осознать это и правильно оценить свои возможности.

**Ольга ПЕРМИНОВА -  
эксперт, управляющий в ТСЖ**



## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С РСО

Все начинается с Договора с РСО и его условий. Договор с РСО - публичный договор. Согласно общему правилу, предусмотренному ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Договор с РСО является исключением из общего правила, так как это публичный договор, заключаемый коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, оказать ему соответствующие услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора применяются положения п. 4 ст. 445 ГК РФ.

В случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ, а также уполномоченные им федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении ими публичных договоров ( типовые договоры, положения и т. п.) (ст. 426 ГК РФ). Так, при

заключении ТСЖ договора с РСО необходимо учитывать (в зависимости от предмета договора) следующие нормативные акты:

1. Постановление Правительства РФ № 124 от 14 февраля 2012 г. «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» (ПП РФ №124);

2. Правила организации теплоснабжения в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ № 808 от 8 августа 2012 г.)

3. Правила предоставления КУ утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (ПП РФ № 354);

4. Правила установления и определения нормативов потребления КУ, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 (ПП РФ № 306);

5. Правила учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденные Минтопэнерго России 12.09.1995 № Вк-4936 (утратило силу 25 января 2015 г.);

6. Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления КУ, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 253 от 28 марта 2012 г.

7. Правила содержания общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. (ПП РФ №491).

Условия публичного договора, не соответствующие вышеназванным требованиям и правилам, являются ничтожными (п. 5 ст. 426 ГК РФ).

## ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА С РСО

Порядок заключения публичного договора регламентируется ГК РФ: в случаях, когда в соответствии

с законом для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней с момента получения оферты (ст. 445 ГК РФ).

В нашем случае стороной, для которой заключение договора обязательно, является РСО. Для нас важен - Акцепт оферты на иных условиях (ст. 443 ГК РФ) - это ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте. Он не является акцептом, а признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

Не ленитесь изучать Договор с РСО и направлять им Акцепт на иных условия, то есть ПРОТОКОЛ разногласий.

Не забывайте, что п. 2. ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 г. «Об энергосбережении...» гласит: «Расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов».

Возможность расчетного метода возможна только «До установки приборов учета используемых энергетических ресурсов, а также при выходе из строя, утрате или по истечении срока эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Этим же Законом вменяется в обязанность: «С 1 июля 2010 г. организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передаче которых они осуществляют».

Разъяснения по данному факту в 2011 г. было дано Федеральной антимонопольной службой России. ФАС России является органом, уполномоченным давать разъяснения по вопросу установки приборов учета в рамках предоставленных полномочий. По мнению ФАС России, исходя из понимания положений Закона об энергосбережении на РСО возложена обязанность по осуществлению деятельности по установке, замене, эксплуатации как коллективных (общедомовых) приборов учета в местах подключения объектов (многоквартирных домов) к централизованным системам энергоснабжения, так и индивидуальных приборов учета энергоресурсов.

Не забывайте, что п. 7 ППРФ № 354 предусматривает: «Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям настоящих Правил и может содержать особенности исполнения такого договора в случаях и пределах, предусмотренных настоящими Правилами. В случае несоответствия заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, положениям настоящих Правил он считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами».

Внимательно изучайте полученные счета и поставленные объемы ресурса, следите за качеством и, получив Претензию или Исковое заявление от РСО, не впадайте в панику.

### СУТЬ СУДЕБНЫХ СПОРОВ С ТЕПЛОСНАБЖАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Нестабильность и противоречивость правового регулирования между управляющими и ресурсоснабжающими организациями постоянно приводит к многочисленным судебным разбирательствам. Управляющие организации (УО), в какой бы юридической форме они не были зарегистрированы, наибольшим образом страдают от незаконных взысканий задолженности за поставленные коммунальные ресурсы (КУ) ресурсоснабжающими организациями (РСО).

И истец, и суды первых инстанций не принимают во внимание то, что конечными потребителями коммунального ресурса являются граждане, проживающие в МКД, а ответчик (ТСЖ, ЖСК), как исполнитель коммунальных услуг, в отношениях сторон выступает в интересах граждан, соответственно объем обязательств ответчика за поставленную в МКД тепловую энергию не может быть больше объема обязательств граждан по ее оплате.

Ни Судами первых инстанций, ни РСО, как правило, не принимается во внимание определение ВАС № ВАС-6046/14 от 30 мая 2014 г., которым установлено, что Обязательства исполнителя КУ перед РСО не могут быть большими, чем обязательства собственников и пользователей помещений МКД перед управляющей организацией по расчетам за поставленный ресурс.

Арбитражные суды высших инстанций настоятельно рекомендуют Судам первой и второй инстанции принимать во внимание, что подлежащее оплате количество энергии при отсутствии приборов учета должно определяться не диспозитивной нормой п. 1 ст. 544 ГК РФ, а императивным правилом ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, и что исполнитель КУ не должен оплачивать РСО энергию в объеме, определенном иначе, чем определяют этот объем граждане-потребители, оплачивающие энергию (коммунальные услуги) исполнителю коммунальных услуг.

С принятием Правил, утвержденных ПП РФ № 124 от 14.02.2012 изменился порядок определения объемов поставляемого в МКД коммунального ресурса при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета объем коммунального ресурса, поставля-

емого за расчетный период в МКД определяется по формуле, учитывающей, показания индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии - нормативы потребления соответствующей коммунальной услуги. (Определение ФАС МО от 25.03.2015 по делу № А40-65794/14). Несмотря на это, часто подавая иск РСО (ОАО «МОЭК» и другие) не принимают во внимание те обстоятельства, что расчеты с населением производятся через Расчетный центр по начислениям, произведенным по квартирным приборам учета и в соответствии с региональным законодательством. Так, например, в соответствии с Постановлениями Правительства Москвы от 25 июня 2002 г. № 476-ПП, № 617-ПП, № 219-ПП, формирование и организацию доставки жителям единого платежного документа, обобщающего начисления поставщиков жилищно-коммунальных и прочих услуг и ресурсов, с учетом действующих льгот и субсидий, а также получение оплаты за вышеназванные ресурсы от жителей и перечисление ее через ОАО «Банк Москвы» на счет УО или РСО осуществляется МФЦ района (ранее ЕИРЦ района).

Однако, невзирая на такой порядок, существующий в Москве, ОАО «МОЭК» регулярно подает иски о взыскании задолженности к УО. При этом МОЭК пренебрегает выше указанным Определением ВАС № ВАС-6046/14 от 30 мая 2014 года, которое касается иска РСО к управляющей организации о взыскании задолженности по договору ресурсоснабжения.

Еще больше удивляют претензии от РСО, когда исковой период ими создается искусственно, а имен-

но: текущие платежи необоснованно зачисляются за предыдущие периоды, срок исковой давности которых прошел или по которым управляющая организация не является надлежащим ответчиком, поскольку недополученные доходы (убытки), связанные с предоставлением населению услуг горячего водоснабжения 2010-2011 гг., которые должны возмещаться РСО субъектом Федерации.

Часто в процессе судебного разбирательства РСО вдруг производит перерасчет по нормативам. Причем с использованием повышающего коэффициента 12/7.

...И суды удовлетворяют эти иски А40-181013/2014, А40-65794/2014! Но к чести отдельных УО, следует сказать, что последнее время, все чаще звучит в зале Суда вердикт: «В исковых требованиях ОАО «МОЭК» отказать в полном объеме А40-103676/2013, А40-153734/2013 или удовлетворить требования частично А40-124358/2014 или истец отказывается от исковых требований в полном объеме А40-130147/2012.

## В ЧЕМ НАДО ТЩАТЕЛЬНО РАЗОБРАТЬСЯ

Порядок определения размера платы граждан за отопление с использованием приборов учета и при их отсутствии до 1 сентября 2012 г. был определен ПП РФ № 307. С 1 сентября 2012 г. вступили в силу Правила ПП РФ № 354. Правила № 354 позволяют субъектам федерации расчет платы услуги по отоплению производить по ПП РФ № 307 с использованием нормативов потребления тепловой энергии на отопление, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г. 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».

Постановлением Правительства Москвы № 468-ПП от 10 сентября 2012 г. г. Москва в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 августа 2012 г. № 857 применяется порядок расчета размера платы за КУ по отоплению в соответствии с ПП РФ № 307, используя при этом норматив расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений, утвержденный постановлением Правительства Москвы № 41 от 11 января 1994 г.

Учет потребляемой теплоэнергии и объем теплоэнергии на КУ по отоплению определяется РСО по общедомовым приборам учета, и к оплате УО от РСО предъявляется стоимость фактически потребленного тепла (за предшествующий расчетному месяцу). Такой порядок установлен ПП РФ от 06.05.2011 № 354, ПП РФ от 14.02.2012 № 124, п. 1,2 ст. 539 ГК РФ.

УО, в связи с вышепринятыми актами субъекта федерации г. Москвой 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 предъявляет к оплате разницу между нормативным и фактическим потреблением теплоэнергии на отопление (корректировка платы за отопление). Именно такой порядок начислений осуществляет МФЦ района жителям (потреби-

**XIII ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС**  
**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**22 АПРЕЛЯ** СЕМИНАР-КОНФЕРЕНЦИЯ  
 Предоставление и изъятие земельных участков: новые законы, новые возможности для землепользователей

**23 АПРЕЛЯ** СЕМИНАР-КОНФЕРЕНЦИЯ  
 Государственная кадастровая оценка и кадастровый учет земельных участков. Налог на имущество юридических лиц

**24 АПРЕЛЯ** СЕМИНАР-КОНФЕРЕНЦИЯ  
 Оформление прав на недвижимое имущество: изменение законодательства, практика признания права собственности

Подробная программа на сайте:  
[www.zemlya.asergroup.ru](http://www.zemlya.asergroup.ru)

Тел./факс: (495) 988-61-15  
 E-mail: [info@asergroup.ru](mailto:info@asergroup.ru)

телям 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 УО в пользу РСО, и суммами, ежемесячно предъявляемыми к оплате потребителям КУ в пользу УО (или РСО) 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 УО перед РСО, что легко подтверждается: Реестрами Платежей от жителей из МФЦ и реестрами выставленных счетов.

## РЕКОМЕНДАЦИИ НА ОСНОВЕ СОБСТВЕННОГО ОПЫТА

Помните, что Общее правило, которое используют суды при вынесении решений относительно возможности изменения и расторжения коммерческими организациями договоров, носящих характер публичных, сводится к тому, что нормы ГК РФ не предусматривают возможность какого-либо запрета на расторжение публичного договора, а существует лишь обязанность его заключать (ст. 426 ГК РФ). Поэтому к публичным договорам просто применяются положения гл. 29 ГК РФ об изменении и расторжении договора. Ст. 450 ГК РФ гласит, что Изменение договора возможны по соглашению сторон. В этой связи, любые изменения по начислениям населению и /или их корректировке должны согласовываться сторонами Публичного Договора, то есть любые перерасчеты и /или изменения условий Договора должны быть согласованы сторонами.

Помните, что сегодня НПА и суды высшей инстанции 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, чем обязательства собственников и пользователей помещений МКД перед УО по расчетам за поставленный ресурс (Определение ВАС № ВАС-6046/14 от 30 мая 2014 г.).

Особый статус исполнителя КУ, как представителя (посредника, агента) потребителей КУ 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, № ВАС-6046/14 от 30 мая 2014 г.

Определением ВАС РФ № ВАС-10842/12 от 24.08.2012 по делу № А40-71301/11-27-585 подтверждено, что в случае, когда в исковой период потребители находились на прямых расчетах с РСО, и по данным полученным от агента (Расчетный центр (ГКУ ИС, МФЦ, ЕИРЦ) начисления за поставку ресурса за исковой период оплачены в полном объеме, то ссылки Истца на действующее жилищное законода-

тельство в подтверждение довода об обязанности УО оплачивать тепловую энергию, правового значения не имеют.

Задача ответчика и представителя в этом случае доказать, что задолженность по оплате энергии у ответчика отсутствует, подтвердив это первичными документами или реестром платежей из Расчетного центра.

Зачастую РСО вводит суд в заблуждение, представляя суду копию платежного поручение с транзитного счета Банка, без указания назначения и периода платежа.

Задача ответчика или его представителя истребовать доказательства в судебном порядке. Если по-иному их получить нельзя, поскольку к таким платежным поручениям обязательно прилагается реестр платежей. Именно так удалось доказать некорректность разнесения платежей ОАО «МОЭК» по делу № А40-103676/2013, поскольку, как справедливо отмечает кассационная инстанция по делу № А40-65794/14: «расчет задолженности по иску без учета всех платежей плательщиков по жилым помещениям многоквартирного дома за исковой период является не обоснованным и не законным, а учета истцом поступающих сумм платежей от жителей многоквартирных домов в счет иных периодов, по которым срок оплаты наступил, не основан на норме права. Ни истец, ни ответчик, ни расчетный центр, ни банк не вправе самостоятельно изменять назначение платежа, которое должно соответствовать периоду оплаты, указанному в платежных документах населения».

В связи с нарушением сроков оплаты тепловой энергии истцом, как правило, предъявляется требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Задача ответчика или его представителя доказать, что использования средств ответчиком истцом не доказан, так как указанные средства на счет истца в объеме, указанном истцом не поступали, поскольку все расчеты производились, например в Москве, через МФЦ в порядке, установленном Постановлением Правительства Москвы № 468-1111 от 10 сентября 2012 г. «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы».

## ПОДВОДЯ ИТОГИ

Постоянно работайте с должниками: физическими и юридическими лицами и помните, что по расчетам специализированных агентств, если коэффициент собираемости платы за ЖКУ достигает размера 0,9, ЖО абсолютно объективно, без каких-либо противоправных действий со стороны их руководства попадают в катастрофическую финансовую ситуацию, в предельно короткие сроки приводящую их в состояние неплатежеспособности.

Выбирая своего представителя в суде изучите его судебную практику. Во многом окончательное решение суда зависит от его знания предмета, умения своевременно предоставить доказательства. Суд - это состязательность сторон...