

СОДЕРЖАНИЕ

На повестке дня

- | | стр. |
|--|------|
| Н. Орлова
Проблема общего долевого имущества
дошла до Совета Федерации? | 4 |
| В. Масленников
Форум «Кадры для модернизирования ЖКХ» | 9 |
| Ю. Полонский
Покой нам только снится... | 10 |
| В. Гуменюк
Оставьте ТСЖ вне «Политики» | 12 |
| М. Цедрик
Разрушающий контроль | 14 |

ТСЖизнь

- | | |
|---|----|
| И. Теологов
Выигрывает тот, кто не ждет у моря погоды | 16 |
| Г. Докаш
Об Ассоциации ТСЖ
Еврейской Автономной области | 18 |
| А. Балахнин
Технология наведения порядка,
Или как нам удалось сделать
коммунальную революцию в подъезде | 21 |
| С. Строганов
Экономия на мусоре | 26 |
| Е. Болотова
Как «загоняют» в ГУП «Жилищник» | 30 |

Правоприменительная практика

- | | |
|---|----|
| Т. Григорьева
Земля. Официальная информация | 34 |
| Ю. Хохлов
Как избавиться от «землебоязни» | 35 |
| О. Перминова
Субъект Федерации должен компенсировать
за разницу начислений...
но крайним всегда оказываются ТСЖ | 38 |

**Председатель
ТСЖ
№ 7(81) 2014**

Информационно-аналитический журнал
издается с 2007 года

стр.

Прокуратура в действии 40

Новое в законодательстве 42

И. Курамшина 44
Актуальность закона о персональных
данных

Ф. Быханов 54
За бездействие можно поплатиться

Технология обслуживания

Ф. Быханов 56
С крыши вода

В. Пригожин 58
Установка окон. Судебная и досудебная
практика урегулирования конфликтных
ситуаций

Н. Зименко 60
Установка кондиционера

М. Цедрик 62
Умные дома - дома для умных

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.**

Субъект Федерации должен компенсировать за разницу начислений... но крайним всегда оказываются ТСЖ



Ольга ПЕРМИНОВА -
независимый эксперт, управляющий ТСЖ

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

Согласно правовой позиции, высказанной Конституционными судом Российской Федерации в постановлении № 2-П от 29.03.2011, если применение мер тарифного регулирования предполагает возникновение разницы между утвержденным тарифом для определенной группы потребителей и экономически обоснованным тарифом, утвержденным для другой группы потребителей, отражающим реальные затраты ресурсоснабжающей организации на производство соответствующего ресурса (далее - межтарифная разница), в таких случаях предполагается возмещение этой организации понесенных ею экономических потерь. Возникновение межтарифной разницы служит прямым следствием реализации полномочий по государственному регулированию цен (тарифов), поэтому субъектом, обязанным возместить ресурсоснабжающей организации расходы, обусловленные установлением тарифа в размере ниже экономически обоснованного, должно быть то публично-правовое образование, уполномоченным органом которого было принято соответствующее тарифное решение.

При этом, данным публично-правовым образованием должна быть установлена компенсация потерь ресурсоснабжающей организации, вызванных межтарифной разницей.

При рассмотрении дел о взыскании ресурсоснабжающей организацией возмещения потерь, вызванных межтарифной разницей, судам следует учитывать, что истец обязан предоставить расчет своих требований исходя из разницы между размером утвержденного тарифа и тарифом, установленным в размере ниже экономически обоснованного, а также доказанного им количес-

тва ресурса, поставленного потребителям по такому тарифу.

Таким образом, для компенсации межтарифной разницы ресурсоснабжающей организации, в частности ОАО «МОЭК», на город Москву, как правовое образование, возложена обязанность по обеспечению баланса платы за горячее водоснабжение и отопление, взимаемой с населения исполнителем коммунальных услуг, и тарифа, установленного для теплоснабжающей организации, получающей плату за энергию с управляющей многоквартирным домом организации, с тем, чтобы при тарифном регулировании обеспечилось надлежащее финансовое состояние, как энергоснабжающей организации, так и исполнителя коммунальных услуг.

ВСЕ ТАК... НО ТАК ЛИ ВСЕ НА САМОМ ДЕЛЕ?

Но обратимся к реалиям сегодняшнего дня в г. Москве.

Итак, для компенсации межтарифной разницы («население»/другие группы потребителей) иски требования не могут быть предъявлены к ТСЖ и, товарищество в данном случае является ненадлежащим ответчиком. Законом установлено, что компенсировать межтарифную разницу должно не товарищество, а орган власти субъекта Федерации, т.е. город Москва за счет бюджета.

С этим соглашается Заместитель Генерального директора по правовым и корпоративным вопросам ОАО «МОЭК» С.В. Антонова в своем ответе за № 107-563/14 от 04.02.2014 на запрос Московского УФАС России № ИШ/44704 от 31.12.2013 о предоставлении информации и документов в

связи с рассмотрением поступившей жалобы от Жилищного объединения (ЖСК «Фиалка») на действия ОАО «МОЭК», выразившиеся, по мнению заявителя, в неверном осуществлении расчетов за поставленную тепловую энергию и горячую воду. Заместитель Генерального директора по правовым и корпоративным вопросам ОАО «МОЭК» С.В. Антонова - Цитата: «Разница в начислениях, образовавшаяся



ввиду применения ОАО «МОЭК» в 2011 г. при осуществлении расчетов за горячее водоснабжение ... тарифа на тепловую энергию (руб./Гкал) и тарифа на холодное водоснабжение, а не тарифа на горячую воду (руб./куб.м.), не является задолженностью потребителя, в настоящее время ОАО «МОЭК» осуществляется работа по перерасчету платы за горячее водоснабжение за 2011 год.

С этим соглашается и директор Горэнерго-сбыт 11 ОАО «МОЭК» в своем ответе № Ф-11/07-1550/14 от 18.04.2014 на запрос председателя ТСЖ «Клязьминское» он сообщает, что у ТСЖ имеется задолженность «обусловленная разницей между стоимостью фактически использованного ОАО «МОЭК» объема тепловой энергии для подогрева холодной воды для нужд горячего водоснабжения по тарифу на тепловую энергию для населения и стоимостью объема тепловой энергии, учтенной в составе тарифа на услугу горячего водоснабжения».

Эта позиция четко сформулирована в Постановлении Пленума ВАС РФ № 87 от 06.12.2013 года «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных о взысканием потерь ресурсоснабжающих организаций, вызванных межтарифной разницей», в Постановлении Конституционного Суда РФ № 2-П от 29.03.2011: «органы власти субъекта Российской Федерации должны обеспечивать согласованность теплоснабжения управляющих организаций и условий предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению в части, касающейся соотносимости стоимости тепловой энергии и коммунальных услуг и компенсировать межтарифную разницу ресурсоснабжающей организации из бюджета субъекта Федерации».

Но поскольку «До настоящего времени данный распорядительный документ не утвержден, денежные средства из бюджета города Москвы ОАО «МОЭК» не возмещены, считает директор Филиала № 11 «Горэнерго-сбыт» ОАО «МОЭК», А.Г. Малухин (Письмо в адрес ТСЖ «Клязьминское» № Ф-11/07-1550/14 от 18.04.2014) - то «ОАО «МОЭК» В целях осуществления защиты нару-

шенных прав» обращается с исковыми заявлениями к ТСЖ в Арбитражный суд города Москвы».

Законно ли это? Нет! Является ли ТСЖ по данным искам надлежащим ответчиком? Нет!

СЧАСТЬЕ ДЛЯ НЕКОТОРЫХ... А ЧТО ЖЕ ДЕЛАТЬ ОСТАЛЬНЫМ?

К счастью для некоторых ТСЖ, суд, внимательно изучив отзыв на исковое заявление и доказательства, представленные ответчиком, возражения на отзыв и доказательства, представленные истцом, выносит определение: отказать ОАО «МОЭК» в удовлетворении иска в полном объеме, взыскать с ОАО «МОЭК» расходы на представителя в полном объеме (дело № А40-28534/2014) или Истец, приняв во внимание представленные ответчиком доказательства, отказывается от иска в полном объеме (дело № А40-136862/2013).

Главное - это не сдаваться, искать доказательства и твердо помнить, что это не ваш долг, искать доказательства и действовать на опережение, писать в УФАС, как это сделал ЖСК «Фиалка», искать профессионального представителя, как это сделали ТСЖ «Загорье 1» и ТСЖ «Клязьминское» или пытаться убедить РСО в досудебном порядке.

Важно: не совершайте бухгалтерских ошибок и, оплачивая счета, обязательно указывайте в назначении платежа период, за который оплачиваете. Если в назначении платежа в указанных платежных поручениях не указывается период оплаты, то эти платежи правомерно могут быть учтены РСО в счет погашения задолженности за другой период (Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда г. Москвы № 09АП-8545/2013 от 30 апреля 2013 г., дело № А40-129100/12). Иначе говоря, РСО вправе отнести их за другой неоплаченный период, и вполне возможно, что они неправомерно отнесут их на счет погашения разницы начислений, а вернуть их назад будет совсем непросто...