

# Председатель ТСЖ

Теперь и для  
советов МКД

Наш девиз:  
обслуживать лучше,  
обслуживать дешевле.



# СОДЕРЖАНИЕ

## Актуально

- |   | стр. |
|---|------|
| <b>С. Беркимбаева</b><br>Форум «За справедливые тарифы»   | 4    |
| Галина Хованская<br>стала «Человеком года-2013»!  | 13   |
| <b>И. Мучак</b><br>Срок принятия решений по капремонту<br>увеличат. Но надо торопиться                                      | 13   |
| <b>Д. Гордеев</b><br>Специальный счет можно открывать<br>при любом способе управления<br>многоквартирным домом              | 14   |
| <b>Ю. Полонский</b><br>Деньги на ветер,<br>или Раздумья перед Рубиконом   | 18   |
| <b>О. Аркадина</b><br>А будет ли дисконт?   | 22   |
| <b>Н. Носов</b><br>Даешь аудит тарифов ЖКХ!   | 23   |
| <b>Ю. Илларионов</b><br>Контроль качества услуг ЖКХ<br>как условие выделения средств<br>на реализацию региональных программ | 24   |
| <b>А. Пинчуков</b><br>Ассоциация ТСЖ готовит кадры для ЖКХ  | 26   |
| <b>В. Масленников</b><br>Молодежь в ЖКХ   | 27   |

## ТСЖизнь

- |  |    |
|--|----|
| <b>В. Гуменюк</b><br>Природа и профилактика конфликтов<br>между собственниками помещений МКД | 28 |
| <b>Г. Гаевой</b><br>Дом на счетчике  | 32 |
| <b>Г. Ломтев</b><br>Будущее ТСЖ - и не только  | 34 |
| <b>Н. Роцин</b><br>ТСЖ «Ватутинки»: дружно - не грузно                                       | 37 |
| <b>Т. Герашенко</b><br>Наш девиз:<br>обслуживать лучше, обслуживать дешевле!                 | 40 |

## Правоприменительная практика

<b>О. Перминова</b> Заключаем договор с РСО	46
По сообщениям ФАС	50
<b>С. Разгулин</b> Вниманию бухгалтера ТСЖ (ЖСК) (письмо Минфина)	52

## Технология обслуживания

<b>К. Голин</b> Копеечная гарантия сомнительной безопасности	54
<b>В. Пригожин</b> Добросовестные заблуждения	56
<b>О. Фролова</b> Глаз как у орла даже в темной трубе	58

## Конкурс «Мой дом - Моя забота»

«Мой дом - Моя забота! - IV Всероссийский конкурс	60
<b>А. Андреев</b> Республика «Лиговский каскад»	61
<b>Т. Розинская</b> Новый указ	63

# Председатель ТСЖ № 12(74) 2013

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-tsji.ru](http://www.pr-tsji.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 2014 год.

# Заключаем договор с РСО



**Ольга ПЕРМИНОВА -**  
эксперт, управляющий ТСЖ

**Жилищное объединения (ЖО) управляя домом, предоставляет собственникам (нанимателям) коммунальные услуги и обязаны предоставлять непосредственно, то есть приобрести ресурс у РСО и передавать (не продавая) собственникам (нанимателям).**

Жилищные объединения (ЖО) крайне редко приходят к обоюдному согласию с РСО при заключении договора. Согласно общему правилу, предусмотренному ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Согласно п. 1 ст. 445 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. Офертой в соответствии со ст. 435 ГК РФ признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, который примет предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Она связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом.

Акцептом согласно ст. 438 ГК РФ признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Молчание не является акцептом, если иное не предусмотрено законом, обычаями делового оборота или прежними деловыми отношениями сторон. 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.

Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, предусмотренного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не следует из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано (ст. 436 ГК РФ). В то же время, если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновре-

менно с самой офертой, она считается неполученной (п. 2 ст. 435 ГК РФ).

Такой же порядок распространяется и на акцепт: если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается неполученным (ст. 439 ГК РФ).

## ОФЕРТА ОТ ЖИЛИЩНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

При направлении ЖО в адрес РСО предложения заключить договор с приложением проекта договора последняя в течение 30 дней с момента получения предложения должна направить в ЖО один из трех документов:

- извещение о согласии на заключение полученного договора;
- извещение об отказе от заключения полученного договора;
- протокол разногласий на полученный договор или предложение заключить договор на иных условиях с приложением своего проекта договора.

Отсутствие одного из вышеперечисленных документов будет считаться отказом от заключения данного договора. Сторона, направившая проект договора, или сторона, направившая извещение о согласии на заключение договора, может отказаться от принятого решения, отзывав направленные документы, однако они должны поступить адресату не позднее первоначальных документов. В противном случае отказ считается неполученным.

При получении от РСО протокола разногласий или проекта договора на иных условиях (в ответ на направленный проект договора) ЖО может согласиться с предложенными РСО условиями или передать возникшие при заключении договора разногласия на рассмотрение суда в течение 30 дней с момента получения соответствующего документа (п. 1 ст. 445 ГК РФ).

## ОФЕРТА ОТ РСО

Если предложение о заключении договора направляется РСО в адрес ЖО, действуют иные правила: ЖО обязано либо известить РСО о согласии на заключение договора, либо направить протокол разногласий в течение 30 дней. Отсутствие направления указанных документов в 30-дневный срок не может считаться согласием ЖО на заключение договора на условиях РСО.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая данный протокол, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (п. 2 ст. 445 ГК РФ). При получении от ЖО протокола разногласий РСО, обязана известить ЖО о принятии договора в редакции последней либо об отклонении протокола разногласий. Отклонение протокола разногласий, равно как и отсутствие результатов его рассмотрения в 30-дневный срок, позволяет ЖО передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда. В этом случае условия договора будут определяться в соответствии с решением суда (ст. 446 ГК РФ).

И совсем иные правовые последствия повлечет уклонение РСО от заключения договора. На основании п. 4 ст. 445 ГК РФ ЖО вправе в данном случае обратиться в суд с требованием о понуждении РСО заключить договор.

## УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ ПО ДОГОВОРУ В СУДЕ

Напоминаем, что оферта должна содержать все существенные условия договора. При этом существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных нормативных актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ). Также нужно иметь в виду, что для договоров энергоснабжения помимо норм ГК РФ существенными признаются и иные условия, перечень которых приведен в ряде Постановлений Правительства РФ, а именно ПП РФ № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее 307-ПП РФ), Постановление Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах» (354-ПП РФ). Следует помнить, что п. 16 Постановления Правительства РФ от 27 августа 2012 г. № 857 «Об особенностях применения в 2012-2014 гг. Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов» органам государственной власти субъектов РФ до 15 сентября 2012 г. разрешено принять решение о применении при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с 307-ПП РФ, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление. Важным являются постулаты Постановления Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 г., в котором утверждены правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

При отсутствии в оферте всех существенных условий, необходимых для заключения договора энергоснабжения, суды при рассмотрении исков об урегулировании разногласий по таким договорам отказывают в удовлетворении подобных исков, ссылаясь на несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора.

Для РСО необходимо соблюдение установленного срока для направления в ответ на оферту ЖО акцепта оферты, протокола разногласий или оферты на иных условиях. Несоблюдение РСО предусмотренного 30-дневного срока является уклонением от заключения договора.

В случае, когда оферта на иных условиях ЖО была направлена в адрес РСО по истечении 30-дневного срока со дня получения первоначальной оферты от РСО, суды пришли к выводу, что указанный в ст. 445 ГК РФ 30-дневный срок не является пресекательным<sup>1</sup> (Определение ВАС РФ № 15367/08 от 10.12.2008 г., Постановление ФАС ДВО № Ф03-4317/2008 от 10.10.2008 г.).

В Информационном письме Президиума ВАС РФ № 14 от 05.05.1997 г. даны разъяснения 30-дневного срока для передачи разногласий по договору на рассмотрение арбитражного суда (п. 1 ст. 445 ГК РФ) Согласно п. 1 данного письма пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии искового заявления. Названный срок не должен рассматриваться как срок, ограничивающий право заинтересованной стороны на передачу разногласий по договору в арбитражный суд. Поэтому в тех ситуациях, когда заинтересованная сторона передала разногласия на рассмотрение суда по истечении данного срока, а другая сторона не возразила, суд рассматривает такое исковое заявление по существу. В случае отсутствия подачи заявления о рассмотрении спора об урегулировании разногласий по договору в арбитражный суд в 30-дневный срок договор считается незаключенным.

Судебная практика при рассмотрении подобных дел основывается на позиции Президиума ВАС РФ. Суды рассматривают дело по существу

<sup>1</sup> Пресекательный, или преклюзивный (от лат. *praeccludere* - исключать) срок является одним из видов сроков осуществления и защиты гражданских прав. Пресекательные сроки - это сроки, которые предоставляют управомоченному лицу строго определенное время для реализации своего права., то есть пресекательные сроки имеют своим назначением досрочное прекращение субъективных гражданских прав в случае их неосуществления или ненадлежащего исполнения.

в том случае, если ответчик по делу не высказывается против рассмотрения, при наличии возражений суды отказывают в удовлетворении иска. Это подтверждается Постановлениями ФАС УО № Ф09-8027/10-С5 от 13.10.2010 г., ФАС СКО от 21.07.2009 г. по делу № А63-9452/2008.

Следует учитывать, что в ответ на полученную оферту сторона может выслать как протокол разногласий, так и новую оферту. И то и другое является акцептом оферты на иных условиях. Основная ошибка сторон при обращении в суд заключается в том, что получение в ответ на оферту другой оферты заявителем в суде расценивается как уклонение от заключения договора. Суды отказывают в удовлетворении подобных исков по причине неверного определения предмета иска.

### ПРЕДМЕТ СУДЕБНОГО ИСКА

От исковых требований об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, необходимо отличать требования о понуждении заключить договор. При предъявлении иска о понуждении заключить договор энергоснабжения следует учитывать два важных момента.

Первое: в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ в суд с требованием о понуждении заключить договор может обратиться только ЖО, как управляющая организация. РСО не наделена таким правом, так как ЖО не является стороной, для которой в соответствии с законом заключение договора обязательно.

Однако на практике встречаются судебные ошибки по таким делам.

Помните, что ЖО управляющее МКД вправе не согласиться с противоречащими действующему законодательству условиями договора, навязываемыми РСО, т.к. для данного вида договора существуют специальные нормы закона, которым он должен соответствовать. За защитой своих интересов следует обратиться в суд с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. При этом необходимо правильно определить предмет иска: урегулирование разногласий по договору или понуждение РСО заключить договор.

### ХУДОЙ МИР ЛУЧШЕ ДОБРОЙ ССОРЫ...

Судебные тяжбы отнимают много сил и энергии, не говоря уже о материальных затратах на судебные расходы. Преимущества разрешения спора до суда - очевидны. Кроме того, досудебное урегулирование, предоставляет сторонам возможности разобраться в причинах спора и сохранить партнерские отношения. И, наконец, досудебные переговоры дают шанс каждой из сторон посмотреть на причину спора глазами другой стороны и оказать влияние на принятие решения по спорным вопросам в обоюдных интересах.

### ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ - НЕ ПАНАЦЕЯ...

Однако зачастую ЖО, управляя многоквартирным домом, не имеет возможности повлиять на качество подаваемого и объем подаваемого

ресурса в дом, то есть улучшить (изменить) его характеристики, при этом, в принципе ЖО выполняют роль ресурсоснабжающих организаций. Коммунальная услуга, которую они по законодательству «предоставляют населению», состоит в том, чтобы содержать коммуникации в удовлетворительном состоянии, позволяющем передавать по ним энергоресурс, и обеспечивают транспортировку готового продукта до конкретной квартиры. Когда говорят, что ЖО оказывают коммунальные услуги, то при этом не добавляют, что за эту услугу они ничего не получают, то есть посредник без оплаты со стороны собственников (наимателей). Деньги, которые они собирают с жителей за коммунальные услуги, ЖО полностью обязаны передать РСО. В экономической практике организация, которая предоставляет какую-то услугу и за это ничего не получает, это по сути благотворительная организация.

Фактически складывается положение, когда РСО не отвечает непосредственно перед потребителями за коммунальные услуги, а ЖО не может повлиять на изменение качества и объема подаваемого ресурса. Объем коммунальных услуг в общем количестве предоставляемых услуг составляет 60-80%. Средняя величина неплатежей за жилищно-коммунальные услуги составляет 5-7%. Если в жилищной услуге возможно предусмотреть риски неплатежей потребителей за счет управленческих расходов, то в реализации коммунальных услуг риски неплатежей предусмотреть невозможно, поэтому риски по коммунальным платежам возмещаются за счет жилищных услуг (возникает перекрестное субсидирование) на безвозвратной основе, влекущие ЖО к банкротству.

Тарифная политика государства не предусматривает надбавку за «сбыт» коммунальных услуг (коммунального ресурса) потребителям через ЖО, что резко снижает мотивацию предоставления коммунальных услуг потребителям и способствует финансовым нарушениям при выполнении договорных обязательств перед РСО.

Рассчитывая избавиться, наконец, от непомерного бремени начислений и сборов за коммунальные услуги (КУ), сборов и судебной претензионной работы с должниками в пользу РСО, ЖО с энтузиазмом восприняли вступление в силу 1 сентября 2012 г. новых Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах» (354-ПП). С этого момента утратило свою силу Постановление Правительства РФ № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

**354-ПП РФ (п. 64) гласит: «Потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества**

или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту».

Таким образом, жильцы вправе вносить плату за полученные КУ напрямую в РСО, на основании решения общего собрания членов товарищества.

Как показывает опыт ТСЖ «Загорье 1», которое приняло на общем собрании членов товарищества решение о переходе на прямые расчеты с РСО надежды возложить бремя расходов на РСО не оправдались. Более чем годовая переписка с ОАО «Мосводоканал» и «ОАО «МОЭК» неувенчалась переходом на прямые расчеты. С одной стороны РСО оказались не готовы на этот переход на условиях ЖО, с другой стороны ЖО не устроили условия перехода, потому что при переходе на прямые расчеты ЖО по-прежнему остается исполнителем КУ, который обязан иметь с РСО договор. Закрепленное в ст. 64 в № 354-ПП РФ право прямых расчетов, фактически переводит обязательства ЖО по оплате перед РСО на иного исполнителя - третье лицо, то есть жильцов. В этом случае меняется лишь порядок расчетов, т.е. платежи поступают не на счет ЖО, а сразу на счет РСО. При этом ЖО, осуществля-

ющие самостоятельные начисления, и расчеты с собственниками получают дополнительную нагрузку в виде выставления отдельных платежных документов потребителям с реквизитами РСО, дополнительных расходов на бумагу и средства печати, а все остальные обязательства, как то - повышение сборов, судебно-претензионная работа, сверка поступающих платежей, все это остается обязательной работой ЖО.

**Поэтому не спешите принимать решение о переходе на прямые расчеты...**

### **И ЧТО ЖЕ ДЕЛАТЬ? ВЫХОД ЕСТЬ!**

В 354-ПП РФ дается следующее определение: «исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. То есть теперь под исполнителем понимается любое юридическое лицо (а не только ЖО, УК). Анализируя новые правила, а именно смысл ряда пунктов новых правил (подпункты в п. 9, 10 и 17) можно сделать следующий вывод: если на общем собрании собственников будет решено, что собственники помещений поручают своему ЖО осуществлять только техническое обслуживание дома, а предоставление КУ они поручают РСО, то при обращении этих собственников в РСО поставщик будет обязан заключить с ними индивидуальные договоры. Несмотря на то, что собственники МКД не избрали способ непосредственного управления.

Часто в судебных заседаниях, в качестве доказательного довода, можно услышать от представителя РСО, что РСО не предоставляет коммунальные услуги потребителям, а предоставляет коммунальный ресурс юридическому лицу (ЖО).

Эта ситуация может измениться, если общее собрание собственников принимает решение: поручить РСО предоставлять КУ собственникам МКД. Такое решение собственников сводит два понятия «исполнитель» и «ресурсоснабжающая организация» к тождественности двух определений, то есть к их равнозначности<sup>1</sup>. Иными словами - деятельность РСО по подаче коммунальных ресурсов означает предоставление КУ. И тогда РСО квалифицируется как исполнитель КУ для потребителя - собственника/нанимателя МКД.

Пока, как нам видится, такой путь, это, как единственная возможность, возложить обязанности исполнителя коммунальных услуг на РСО и снять с ЖО нецелевое расходование поступающих средств от собственников.

<sup>1</sup> Правилами № 354 ПП РФ установлено: «исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги и «ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов; «коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД.