

## ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

**Ольга ПЕРМИНОВА**

О СПОРАХ С ПОСТАВЩИКАМИ РЕСУРСОВ  
Судебная практика.

28

**Антонина ЮДИНА**

ОСПАРИВАНИЕ РЕШЕНИЙ ЧЛЕНОВ ТСЖ  
Обзор судебной практики.

32

В ВЕРХОВНОМ СУДЕ РФ

36

**Марина ПАРХАЧЕВА**

НОВОСТРОЙКИ С ИТП —  
ПОЧЕМУ НЕ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ СЧЕТЧИКИ ТЕПЛА?

**Игорь СЕРГЕЕВ**

ЗЕМЛЯ БУДЕТ НАШЕЙ  
Действия Совета Дома по оформлению земельного участка.

38

**Александра ЛЬВОВА**

ОПАСНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЖИЛИНСПЕКЦИИ  
Как собственники жилья противостояли попытке захвата общего имущества.

41

## СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

**Татьяна ЛАРИНА**

ИСКУССТВО ОБЩЕНИЯ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ФИЗИОГНОМИКИ

42

## ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

**Денис КОРОЛЕВ**

СОЦИАЛЬНАЯ ЗНАЧИМОСТЬ И НЕОБХОДИМОСТЬ ДЕРАТИЗАЦИИ,  
ДЕЗИНСЕКЦИИ И ДЕЗИНФЕКЦИИ  
О профилактических мерах борьбы с грызунами и насекомыми.

45

**Федор КОСОВ**

СТОЯКИ, ПРОТЕЧКИ И ПРОКУРАТУРА  
О порядке действий УО в случае возникновения протечек.

46

**Александр КНЯЗЕВ**

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ МКД —  
ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ И МОДЕРНИЗАЦИЯ

48

**Александр БАЛАХНИН**

ОТОПЛЕНИЕ МКД. ПУТИ ЭКОНОМИИ  
Варианты модернизации системы отопления в МКД.

50

## КОЛЕСО ОБЗОРА

**Елена ГРИЩЕНКО**

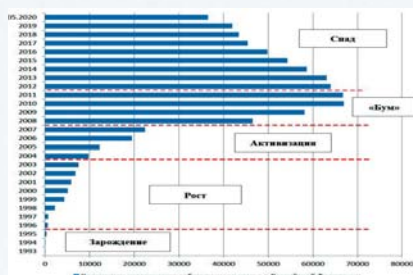
НЕ ПРОСТО ПАНЕЛЬКИ. ГЛАВА 8  
Немецкий опыт массовой санации инженерной инфраструктуры и энергоэффективной модернизации МКД.

54

### АНОНСЫ НОМЕРА:



Конференция в ТПП  
(стр. 8.)



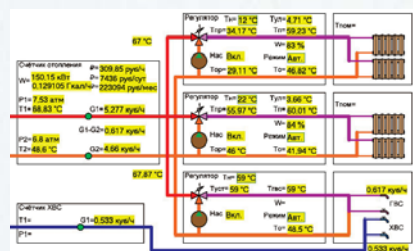
Динамика развития Жилищных  
объединений в постсоветской  
России (стр. 12)



Попытка рейдерского захвата  
ТСН при поддержке  
жилинспекции (стр. 19)



ГИС-Пепелац (стр. 21)



Модернизация системы  
отопления (стр. 52)

# О спорах с поставщиками ресурсов

Множества споров Управляющих организаций (УО) с РСО можно было бы избежать или решить в пользу УО, если бы:

- существовал должный контроль со стороны УО при взаиморасчетах с РСО до возникновения судебного спора,
- при передаче дела в суд УО доверяла бы представление своих интересов профессионалу.

*Ольга Перминова, юрист, судебный эксперт, правовое агентство «Солнечный дом»*



В 2013 г. в зале Арбитражного Суда г. Москвы в ответ на мое замечание о некорректности начислений, произведенных Истцом, я услышала от судьи: «ОАО «МОЭК» большая корпорация и знает, как проводить начисления...» Это напомнило мне фразу — «У суда нет оснований не доверять показаниям инспекторов ДПС!» — из моего правозащитного прошлого... Заключение же судьи о том, что истец строит свои требования на основании договора, а ответчик на основании постулатов законодательства, произнесенного с явной симпатией к позиции истца, подвели меня к мысли, что все это происходит во сне, а не в зале Арбитражного суда. Судья удалилась для принятия решения, и вернулась менее, чем через 5 минут. Встать, суд идет... Исковые требования ОАО «МОЭК» удовлетворить в полном объеме. Так начался мой долгий путь к истине, к победе в спорах с РСО.

С тех пор прошло 8 лет, в моем активе 180 выигранных споров с РСО, поэтому, как мне кажется, имею право написать эту статью.

## ПРАВИЛА РАСЧЕТОВ С РСО

ТСЖ/ЖСК не имеет самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов граждан-потребителей, следовательно, ее обязательства перед организациями, осуществляющими поставку соответствующих ресурсов, не должны быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с населением. Содержание данного принципа вытекает из существа экономических отношений, поскольку единственным источником для оплаты счетов РСО за соответствующий коммунальный ресурс являются платежи населения за соответствующую коммунальную услугу. Исполнитель коммунальных услуг не имеет возможности заплатить денежных средств больше, чем начислено гражданам-потребителям. Аналогичная позиция изложена в Определении ВС РФ № 65-ПЭК16 от 04.04.2016, Определении ВС РФ № 305-ЭС15-7767 от 02.11.2015.

При получении акта сверки от поставщика проверьте корректность распределение оплат РСО, полученных как от УО, так и от плательщиков через транзитный счет Банка напрямую поставщику.

В силу п. 5 ПП РФ от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» денежные средства, оплаченные населением по ЕПД, должны быть зачислены за период, указанный в платежном документе.

При получении счета от РСО (неважно кто это — поставщик тепла, воды, и т.д.) не спешите оплачивать счет. Проверьте правомерность начислений и выставленные объемы. При малейшем сомнении возвращайте платежные документы без подписания, с указанием разногласий.

Однако оплатить поставленный ресурс нужно. Оплачивайте его по своим расчетам с указанием периода и назначения платежа.

Начисление платы по услуге «Отопление» в МКД осуществляется исходя из объема потребленной тепловой энергии (далее — ТЭ), определяемого по показаниям ОДПУ, на основании данных о среднемесячном объеме потребления ТЭ, за расчетный период не менее 1 года. Это позволяет потребителям вносить плату равномерно в течение 12 месяцев в году в целях уменьшения финансовой нагрузки.

С 1 июля 2016 г. начисление платы за услугу «Отопление» осуществляется в соответствии с ПП РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — Постановление № 354).

Согласно п. 42(1) Постановления № 354 оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов:

- в течение отопительного периода;
- равномерно в течение календарного года.

В Москве расчет начислений осуществляется равномерно в течение календарного года.

В доме, который оборудован ОДПУ ТЭ, размер платы за отопление в помещении определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (по формулам 3(1) и 3(2) Приложения № 2 к Постановлению № 354, исходя из показаний ОДПУ ТЭ, по формуле 3(1)).

Получив счет от поставщика, следует самостоятельно проверить среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год и сравнить его с выставленным в счете ПАО «МОЭК» за текущий период, а в случае несоответствия задать вопрос Поставщику о сумме начислений. При получении акта сверки от поставщика проверьте корректность распределения оплаты, полученной от УО и от плательщиков через транзитный счет.

Как показывает судебная практика нашей организации, начисления от ПАО «МОЭК» могут в значительной мере не соответствовать поставленным объемам, а учет полученных платежей производится Поставщиком произвольно, т. е. вне зависимости от назначения и периода оплаты, указанных Плательщиком.

**Дело № А40-257410/2018.** ПАО «МОЭК» обратилось в АС г. Москвы с иском к ЖСК «Центр» о взыскании 531 173 руб. 67 коп. После получения отзыва на искомое заявление истец, явившийся в судебное заседание, заявил ходатайство об отказе от части исковых требований о взыскании суммы основного долга в размере 226 000 руб.

Т.к. истец предоставил документы, подтверждающие объемы потребленной ответчиком энергии (счета, счета-фактуры, акты передачи документов и акты передачи энергоресурсов), подписанные только со своей стороны, но не смог предоставить подписанных актов приемки-передачи энергоресурсов за спорный период, мы настояли на рассмотрении дела по существу.

Истец не предоставил в суд: а) расчет среднемесячного потребления предыдущего периода, б) показания ОДПУ за предыдущий год, на основании которых был произведен расчет.

В результате:

- исковые требования ПАО «МОЭК» были полностью отклонены
- ответчик (ЖСК Центр») взыскал с ПАО «МОЭК» расходы на оплату услуг представителя в размере 70 000 руб.

**Дело А40-319253/2018.** В ходе рассмотрения дела истцом было представлено заявление о частичном отказе от исковых требований. В силу ч. 5 ст. 49 АПК РФ арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований,

признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу. В этом споре суд не нашел оснований для принятия данного заявления. Дело рассмотрено по существу заявленных требований. Исковые требования ПАО «МОЭК» к ТСЖ «Нижегородское» оставлены полностью без удовлетворения. С ПАО «МОЭК» взысканы расходы на представителя в полном объеме в размере 70 000 руб. Однако, далеко не всегда Суд отказывает в удовлетворении ходатайства Истца об отказе от исковых требований. И здесь важно, чтобы в определении Суда была отражена позиция Ответчика, которая не позволит Истцу в дальнейшем ссылаться на тот факт, что Ответчик не возражал против удовлетворения заявленного Истцом ходатайства об отказе от исковых требований.

**Дело № А40-232482/2020.** Судебный акт в первой инстанции вынесен в пользу Ответчика. Во второй инстанции Истец заявил ходатайство об отказе от исковых требований в полном объеме, сославшись якобы на тот факт, что в процессе рассмотрения спора Ответчик оплатил задолженность. Ответчик возражал против удовлетворения заявленного Истцом ходатайства, поскольку никаких оплат не производил. Апелляционный суд в определении отразил важные моменты, указав, что *«Апелляционный суд, проверяя доводы истца о добровольном погашении образовавшейся задолженности признает обоснованными выводы суда первой инстанции в части отсутствия у ответчика на момент вынесения решения какой-либо задолженности перед истцом, в связи с чем, ответчик не лишен возможности указывать на данное обстоятельство в рамках иных споров. Также апелляционный суд отмечает, что заявляя требование в порядке ст. 49 АПК РФ, и фактически отказываясь от дальнейшего судебного разбирательства в рамках настоящего спора, истец лишается возможности впоследствии ссылаться на иные обстоятельства, не установленные судом, в том числе в части сроков погашения задолженности ответчиком, а также правомерности отнесения конкретных платежей на иные периоды взаимоотношений сторон. Совершая такое процессуальное действие, именно истец, а не ответчик, который настаивает на рассмотрении дела по существу, несет риск наступления неблагоприятных последствий в соответствии со ст. 9 АПК РФ».*

Аналогичные обстоятельства нашли свое отражение в Определениях суда по делу № А40-173563/2020 в Арбитражном Суде первой инстанции и по делу № А40-16474/2019 в Арбитражном Суде второй инстанции.

**НЕПРАВОМОЧНЫЕ НАЧИСЛЕНИЯ ПО ТЕПЛОПOTЕРЯМ**

В счета от ПАО «МОЭК» зачастую включены некие потери тепловой энергии. Задайте вопрос Поставщику об основаниях подобных начислений.

Собственники помещений не обязаны оплачивать потери энергии в теплопроводе, который не отнесен к общедомовому имуществу. Эта позиция отражена в Определении СК по экономическим спорам ВС РФ от 26.01.2016 № 308-ЭС16-7314. Поставщик должен представить доказательства того, что тепловые потери энергии произошли в теплопроводе, относящемуся к общему имуществу МКД.

При аналогичных обстоятельствах решением АС г. Москвы от 28.10.2015 дело № А40-85228/15, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2016, в исковых требованиях ПАО «МОЭК» отказано. Неправомерность начислений по тепловым потерям установлена судебными решениями по делу: № А40-247671/2015, А40-161347/2016, оставленных без изменения второй инстанцией и вступивших в законную силу.

**КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА**

Не оставляйте без внимания и качество поставленного ресурса. Качество поставляемой энергии по условиям договора определяется на основании данных температурного графика и общедомовых приборов учета (ОДПУ), установленных на границе балансовой принадлежности.

Постановлением Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 (п. 20.) установлено, что при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, наниматели (собственники) имеют право на уменьшение размера платы за коммунальные услуги вплоть до полного освобождения. Указанное право потребителей в отношении Исполнителя корреспондирует аналогичное право Истца (Исполнителя) в отношении Ответчика. Исполнитель вправе отказаться от оплаты некачественного ресурса или требовать уменьшения оплаты.

Положительная Судебная практика по искам от УО к РСО о ненадлежащем качестве сложилась достаточно обширная:

А40-67099/2020, А40-92923/2020, А40-73263/2020, А40-177822/2019 и А40-342536/2019, А40-342520/2019, А40-342548/2019, А40-322184/19, А40-4820/2019, А40-18348/2019, А40-28202/2019, А40-59008/2019, А40-120036/2019, А40-226678/2019, А40-177822/2019, А40-148262/2018, А40-236714/2018.

Исполнитель коммунальных услуг и РСО в договоре ресурсоснабжения вправе согласовать условия о

качестве поставляемого коммунального ресурса таким образом, чтобы это позволяло исполнителю оказывать коммунальные услуги надлежащего качества.

Представление исполнителем коммунальных ресурсов в суд достоверных доказательств того, что ОДПУ коммунального ресурса зафиксировано отклонение от согласованных в договоре ресурсоснабжения параметров качества поставленного ресурса, достаточно для подтверждения нарушения РСО договорных обязательств.

При предъявлении претензий к теплоснабжающей организации руководствуемся статьями 539, 540, 544, 1102 Гражданского кодекса РФ; ч. 5 ст. 15 Федерального закона № 190-ФЗ «О теплоснабжении»; пунктами 105, 109 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных ПП РФ № 1034; п. 24 ПП РФ от № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации»; пунктами 16, 18 (а) Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных ПП РФ № 124; п. 50 Методики осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденной приказом Минстроя России от 17.03.2014 № 99/пр.

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С ВОДОКАНАЛОМ****НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

Порядок водоснабжения и водоотведения МКД регулируется нормами жилищного права. Правилами холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными ПП РФ № 644; Правилами организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденными ПП РФ № 776 (далее — Правила № 776); Федеральным законом № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», а в части, не противоречащей вышеуказанным нормам права, — Договором. Согласно п. 8 Правил № 776, установка, эксплуатация, поверка, ремонт и замена узлов учета осуществляются в следующем порядке:

- а) получение технических условий на проектирование узла учета;
- б) проектирование узла учета и монтаж узла учета для вновь допускаемых к эксплуатации узлов учета, включая установку приборов учета;
- в) допуск к эксплуатации узла учета;
- г) эксплуатация узла учета, включая снятие показаний приборов учета о количестве поданной (полученной, транспортируемой) холодной воды, горячей воды, тепловой энергии в составе поданной (полученной, транспортируемой) горячей воды, о принятых (отведенных, транспортируемых) сточных водах

и иных показаний, предусмотренных технической документацией, отображающихся приборами учета, в том числе с использованием систем дистанционного снятия показаний (телеметрические системы), а также ведение учета о количестве и продолжительности нештатных ситуаций, возникающих в работе приборов учета узла учета;

д) поверка, ремонт и замена (при необходимости) приборов учета.

Согласно п. 5 «а» Правил № 776, коммерческий учет холодной воды, горячей воды, тепловой энергии в составе горячей воды, сточных вод осуществляется абонентом, если иное не предусмотрено договорами водоснабжения, договором водоотведения и (или) единым договором холодного водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с п. 42 ПП РФ № 354 размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, рассчитывается по показаниям ИПУ ХВС и ГВС, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды — в соответствии с формулой 4 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из норматива водоотведения.

#### **НЕПРАВОМЕРНЫЕ НАЧИСЛЕНИЯ ВОДОКАНАЛА**

Как правило, АО «Мосводоканал» производит начисления объемов водоотведения горячей воды Управляющим организациям по фиксированному среднесуточному расходу, предоставляемому поставщиком горячей воды ПАО «МОЭК». По данным теплоснабжающей организации в следующем расчетном периоде происходит корректировка этих объемов, что ежемесячно отражается в выставленных счетах УО. При этом редко кто проверяет действительно ли объемы горячей воды, скорректированные Водоканалом, соответствуют реальному потреблению.

Как правило, АО «Мосводоканал» при расчете долга, не имея на то правовых оснований, вольно распределяет платежи, полученные от УО. Водоканал не считается с тем, что в соответствии с пп. «ж» п. 31 Правил № 354 УО обязана принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений.

ВС РФ в определении № 305-ЭС18-3527 от 20.04.2018 указал на отсутствие у РСО правовых оснований

требовать от УО оплаты предъявленной задолженности, которая была погашена гражданами — конечными потребителями коммунальных услуг.

Девятый Арбитражный апелляционный Суд 29.05.2019 вновь подтвердил (Дело № А40-317562/18), что у АО «Мосводоканал» должна быть информация о назначении платежа, однако в материалы дела Истец не представил сведений о платежах, поступивших в оплату спорного периода, хотя и имел такую возможность.

Аналогичные обстоятельства уже неоднократно рассматривались в спорах между Управляющими организациями и АО «Мосводоканал»: А40-248104/2016, А40-71844/2017, А40-7185/17, А40-94543/2017, А40-118459/2018, А40-94543/2017, А40-184789/2018, № А40-128330/2019, А40-305666/2018.

#### **ЕСЛИ РЕШИЛИ СУДИТСЯ С РСО**

Сегодня судебные споры с РСО требуют иных представителей, чем 5-10 лет назад, поскольку на стороне монополистов обученный персонал, нацеленный на получение прибыли, противостоять которому можно только имея бóльший профессионализм и бóльшие знания.

Важно понимать, что сегодня управляющая организация (любой юридической формы) самостоятельно не справится с монополистами. При спорах с РСО уже недостаточно, чтобы ваш представитель имел только юридическое образование. Необходимо, чтобы это был эксперт, с дополнительным техническим образованием и командой, которая сможет не только провести анализ взаиморасчетов, но и представить обоснованную позицию суду, в том числе дать разъяснения по специальным вопросам, требующих специальных знаний. Не следует верить обещаниям, нужно проверять опыт, судебную практику, возможность не только выиграть спор в первой инстанции, но и удержать его в нескольких кругах. Это находит свое отражение и в судебных актах, которые, при профессиональном разрешении спора представителем, выливаются в многостраничные судебные решения. Примером тому судебные акты по следующим делам: № А40-148325/2018, А40-28202/2019, А40-165075/2019, А40-30698/2019, А40-307489/2019, А40-165077/2019, А40-269981/2019, А40-257410/2018, А40-319253/2018, А40-75771/2020, А40-89509/2019, А40-16474/2019, А40-177822/2019, А40-216332/2016 А40-92923/2020, А40-73263/2020. И это далеко не полный перечень успешных судебных дел. Особо следует отметить, что в перечисленных судебных спорах РСО отказано в исковых требованиях в полном объеме, в том числе и во взыскании неустойки.