



Председатель ТСЖ | №08(94)/2015
Информационно-аналитический журнал издается с 2007 года

Учредители

ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель

ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор

Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор

Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Редакционная коллегия

Геннадий Мельник
Елена Грищенко
Людмила Кайсарова
Юрий Полонский

Выпускающий редактор

Елена Грищенко
E-mail: a1@alena1.ru

Редактор сайта

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Верстка

Ирина Фоминова

Реклама и маркетинг

Тел. 8 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения

Тел.: +7 (916) 925-62-04

Подписной индекс **82301** в каталоге агентства «Роспечать».

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. Редакция не несёт ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ

111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а
Тираж 5000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров» — Сенека

■ На повестке дня

- Письма года от Минстроя РФ 4
- Сауле Беркимбаева 8
Город учит город
- Татьяна Варская, Маргарита Чуканова 10
Жилищный кодекс и имущественное право
- Алексей Кушнер 15
Новое платье короля
- Николай Арутюнов 16
Община и общество. Два подхода к жилью и жизни

■ ТСЖизнь

- Валерия Кошечкина 18
В слове «мы» сто тысяч «я»
- Сауле Беркимбаева 20
Летняя школа ТСЖ на Байкале
- Геннадий Мельник 24
От «Новой жизни» к «Содружеству»
- Валерия Морозова 27
Новости из Питера

■ Жилпросвет

- Плакат: Стандарты и стоимость управления МКД 28

■ ТСЖизнь

- Сергей Шевчук 30
Если постараемся, то мечты сбываются
- Анатолий Ломаев 33
Как войти в долю и не получить дулю?
- Евгений Куракин 35
«Грязное дело»-2. Просвет
- Юрий Хохлов 37
Судьба активиста
- Семинар 38
Общественный контроль за капремонтом в Москве

■ Правоприменительная практика

- Евгения Юнисова 40
Кто виноват в долгах за ЖКХ?
- Ольга Перминова 42
РСО знают, как производить начисления... с выгодой для себя
- В Верховном Суде РФ 44
ТСЖ «Битца» смогло своего добиться 44
Лучше вовремя платить, чем судиться 45
«Чехов» разобрался с «Гоголем» 45
Суд запретил вмешиваться в деятельность ТСЖ 46
- Прокуратура в действии 46

■ Техника и технологии

- Александр Балахнин 48
Инженерная сантехника. Часть 3. Редукторы давления

PCO знают, как производить начисления... с выгодой для себя

Обзор практики по судам с PCO с акцентом на доводы, которые оказались значимыми для принятия Судами решений в пользу Жилищных объединений.



Ольга ПЕРМИНОВА,
независимый эксперт

В 2013 г. на одном из заседаний в зале Арбитражного суда г. Москвы в ответ на мое замечание о некорректности начислений Истцом я услышала от судьи: «ОАО МОЭК — большая корпорация и знает, как проводить начисления»...

Заключение же судьи о том, что истец строит свои требования на основании договора, а ответчик — на основании постулатов законодательства, произнесенное с явной симпатией к позиции истца, привели меня к ощущению, что я сплю, и это просиходит 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 необъявленной войне с МОЭК... с дела № А40-130147/2012 о взыскании с ТСЖ «Загорье» (на тот момент я была управляющей в этом ТСЖ) 626 251 руб. 82 коп. за отпущенную горячую воду и 24 965 руб. 56 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами

Проиграв в первой и апелляционной инстанции, добиться отмены предыдущих решений суда и направления дела на новое рассмотрение удалось в УФАС по Московской области. В своем постановлении УФАС МО указало: «Первая инстанция не определила, какой коммунальный ресурс является предметом договора № 06.501001 ГВС, какой способ определения количества (объема) потребленного коммунального ресурса предусмотрен законом, нормативными актами и договором, какой способ определения количества (объема) потребленного коммунального ресурса применен истцом. В связи с этим кассационная инстанция приходит к выводу, что первой инстанцией не проверена обоснованность исковых требований» При новом рассмотрении дела в Арбитражном суде истец отказался от исковых требований в полном объеме, и в пользу ТСЖ с истца были взысканы расходы на представителя.

Эта была первая победа! И потому что она была первая, я ее запомнила.

В дальнейшем были отказы истца от суммы разницы начислений, отказы истцу в исковых требованиях полном объеме, череда апелляций, кассаций, новых рассмотрений.

И главное, что я поняла: МОЭК ЗНАЕТ, как производить начисления... с выгодой для себя. А жилищные объединения НЕ ЗНАЮТ (или не хотят знать?), как с этим бороться.

В этой статье я попытаюсь обратить ваше внимание на доводы, которые оказались значимыми для принятия решения судами в пользу жилищных объединений.

Итак, пройдемся по Делах...

Дело № А40-28534/2014, иск от ОАО «МОЭК о взыскании задолженности с ТСЖ «Клязьминское» по договору энергоснабжения. Суд услышал доводы Ответчика, что исходя из положений Постановления Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 87, истребуемая сумма фактически является межтарифной разницей, а не задолженностью ответчика. А убытки истца подлежат возмещению при доказанности их размера за счет средств бюджета субъекта РФ. Суд принял решение, вступившее в законную

силу: «В удовлетворении исковых требований отказать. Взыскать с ОАО МОЭК в пользу ТСЖ «Клязьминское» судебные расходы».

Дело № А40-99380/2014, А40-157824/2014, иски от ОАО МОЭК о взыскании задолженности с ТСЖ «Зеленый остров» по договору. Истец ссылался на нарушение условий договора ответчиком в части оплаты поставленной тепловой энергии указывая на наличие задолженности с марта по июнь 2014 г. Суд принял доказательства ответчика о том, что задолженность по оплате энергии у ответчика отсутствует. Для этого в качестве третьего лица к участию в деле было привлечено МФЦ района, осуществлявшее начисления собственникам жилья. Суд согласился с ответчиком, что факт использования средств ответчиком истцом не доказан, так как указанные средства на счет истца в объеме, указанном истцом не поступали, поскольку все расчеты производились через МФЦ в порядке, установленном постановлением правительства Москвы от 10.09.2012 № 468-ПП «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы», обязывающий управляющие организации соответствующего субъекта РФ предъявлять потребителям к оплате стоимости 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 такой порядок начислений осуществляет МФЦ района жителям (потребителям услуги) за поставленную услугу отопления от ОАО МОЭК, о чем имеются доказательства в материалах дела, следовательно отсутствуют основания начисления процентов. Суд принял решение, вступившее в законную силу: «В удовлетворении иска ОАО МОЭК к ТСЖ «Зеленый остров» отказать. Взыскать с ОАО МОЭК в пользу ТСЖ судебных расходов, связанных с оплатой услуг представителя».

Дело № А40-103676/2013, иск от ОАО МОЭК о взыскании задолженности с ЖСК «Цветник» за тепловую энергию. Первые две инстанции интересы ЖСК представляла не я. Дело поступило ко мне после возвращения из кассации на новое рассмотрение. Пожалуй, это дело можно считать вторым по сложности за последние три года. Четырнадцать судебных заседаний... Истец меняет исковые требования едва ли не на каждом заседании... Я, представляя интересы ответчика, приношу все новые доказательства и ходатайствую об истребовании новых, как у истца, так и у ОАО «Банк Москвы». Написаны десятки обращений и запросов. И, как результат, суд услышал доводы ответчика: что разница начислений не является задолженностью ответчика, у истца отсутствовали основания для такого зачета. Исходя из положений Постановления Пленума ВАС РФ от 06.12.2013 № 87, истребуемая сумма фактически является не задолженностью ответчика, а убытками истца, которые подлежат возмещению при доказанности их размера за счет средств бюджета субъекта РФ. Определением ВАС

РФ от 30.05.2014 г. № ВАС-6046/14 установлено, что обязательства жилищного объединения перед РСО не могут быть большими, чем обязательства собственников и пользователей помещений МКД перед управляющей организацией по расчетам за поставленный ресурс. Конечными потребителями коммунального ресурса являются граждане, проживающие в МКД, а ответчик 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. Суд первой инстанции по данному делу определил: «В удовлетворении исковых требований отказать с отнесением расходов по госпошлине на истца. Взыскать с ОАО МОЭКв пользу ЖСК «Цветник» судебные расходы». ОАО МОЭК г. Москвы подал апелляционную жалобу. Девятый арбитражный апелляционный суд оставил решение первой инстанции без изменения, а жалобу без удовлетворения, напомнив истцу, что расчеты производятся населением по платежным документам, формируемым ежемесячно ЕИРЦ района; период, за который произведена оплата, указан в платежном документе. Данные плательщики не изменяли назначение платежей и не давали согласие на зачисление платежей в счет задолженности. 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.

Почти одновременно с этим делом по аналогичным обстоятельствам я представляла интересы ЖСК «Космос 4» по делу № А40-65794/2014 в кассационной и по делу № А40-181013/2014 в апелляционной инстанциях; оба дела в первых инстанциях вел другой представитель. Суд кассационной инстанции услышал доводы ответчика и направил дело А40-65794/2014 на новое рассмотрение. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал ОАО МОЭК в исковых требованиях.

По второму делу № А40-181013/2014 по иску ОАО МОЭК к ЖСК «Космос 4» обстоятельства аналогичны предыдущим делам, решение суда первой инстанции было отменено Девятым арбитражным апелляционным судом, и ОАО МОЭК было отказано в исковых требованиях.

ЖСК «Москвич 2» по делу № А40-119898/2014 обратился ко мне тоже после того, как Арбитражный суд города Москвы удовлетворил исковые требования ОАО МОЭК. Изучив дела, я подала апелляционную жалобу в суд второй инстанции, который, исследовав доказательства, представленные сторонами, отменил решение первой инстанции и отказал в исковых требованиях ОАО МОЭК. Еще одно дело А40-97338/2014, иск от ОАО МОЭК о взыскании задолженности к ТСЖ «Нижегородское», попало ко мне тоже на стадии обжалования решения суда первой инстанции. Девятый арбитражный апелляционный суд принял во внимание доводы, изложенные в апелляционной жалобе о том, что суд первой инстанции не принял во внимание представленные ответчиком доказательства оплаты задолженности фактически потребленной тепловой энергии по показаниям УУТЭ, так и неправомерности и несоразмерности выставленных истцом счетов; доводы ответчика о ненадлежащем исполнении истцом обязательств по договору оценку не получили. Девятый арбитражный апелляционный суд постановил: «Решение Арбитражного суда г. Москвы от 22.12.2014 по делу №А40-97338/14 отменить, в иске отказать. Арбитражным судом г. Москвы по заявлению от ответчика расходы на представителя отнесены на счет ОАО МОЭК. ОАО МОЭК подал кассационную жалобу в Арбитражный суд Московского округа. Однако кассационная инстанция,

выслушав доводы сторон, оставила решение Девятого арбитражного апелляционного Суда без изменения, жалобу ОАО МОЭК — без удовлетворения.

Помимо уже перечисленных «приемов», а именно:

- заключение договоров, противоречащих нормативно-правовым актам правительства РФ и субъекта Федерации;
- расчет объема горячей воды, исходя только из норматива потребления, независимо от того, что в жилых помещениях установлены индивидуальные приборы учета, что противоречит указанным императивным нормам закона;
- использование в расчете истца объема отпущенной тепловой энергии коэффициента 12/7;
- взыскание с исполнителя коммунальных услуг межтарифной разницы, подлежащей выплате из бюджета субъекта Федерации;
- возложение своих убытков на ответчика;
- взыскание с исполнителя коммунальных услуг пени, несмотря на то, что деньги на счет ответчика не поступают.

ОАО МОЭК использует прием удержания средств ответчика, полученных по исполнительному листу, после того как решение отменяется кассационной инстанцией. Согласно правовой позиции ВАС РФ в определении от 28.09.2011 № ВАС-12562/11, правоотношения сторон по возврату денежных средств, перечисленных во исполнение судебного акта в порядке исполнительного производства, регулируются ст. 325, 326 АПК РФ на основании заявления о повороте судебного акта. Однако это не исключает право истца на выбор иного способа защиты нарушенного права, в частности — право требовать возврата имущества (денежных средств), полученных ответчиком по исполненному, но впоследствии отмененному судебному акту. То есть такое удержание средств незаконно и может быть рассмотрено Судом, как неосновательное обогащение. По данному факту имеется решение суда двух инстанций по делу А40-210773/2014, вступившее в законную силу.

Когда верстался номер:

Мэр Москвы 14 июля 2015 г. подписал Постановление № 435-ПП «о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41», которым узаконил повышающий коэффициент 12/7.

Постановление гласит:

«Установить, что если оплата за отопление населением производилась ежемесячно (равными долями) в течение календарного года с учетом норматива (0,016 Гкал на 1 кв.м), то объем тепловой энергии, поставленной в отопительный период для нужд отопления до дня вступления в силу настоящего постановления, определенный с учетом иного отношения, чем отношение продолжительности календарного года в месяцах к продолжительности отопительного периода в месяцах (12/7), подлежит пересмотру с учетом отношения 12/7.»

В то время, как Правилами расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению (утв. постановлением Правительства РФ от 27 августа 2012 г. N 857) с изменениями и дополнениями от 10 сентября 2013 г. уже утверждена методика расчета с коэффициентом 7/12.

Жилищные объединения Москвы подали Заявление в Мосгорсуд о признании Постановления № 435-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41», которым узаконен повышающий коэффициент 12/7, противоречащим действующему федеральному законодательству.