



**Председатель ТСЖ | № 12 (110)/2016**  
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

**Выпускающий редактор**

Геннадий Мельник  
E-mail: genmel1946@mail.ru

**Редактор сайта pr-tsji.ru**

Людмила Субботина  
E-mail: lusubbotina@mail.ru

**Специальный корреспондент**

Юрий Полонский  
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

**Верстка**

Фёдор Асеев

**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 несет 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

**Актуально**

■ Юрий Полонский Пациент, скорее, жив, чем мертв	4
■ Осторожно, газ!	6
■ Георгий Гаевой «Оборотни без погон»	8
■ Сергей Шиянов Тепленькая пошла!?	12
■ Геннадий Кортаев Бойлеры жалко...	13
■ Татьяна Пилипейко Отчетность жилищных объединений за 2016 год. Часть 1	14
■ Валентин Григорьев, Леонид Залкинд Вода дырочку найдёт	16
■ Илья Фельдман Еще раз о «голосовании долями»	17
■ Андрей Фролов Жду аналогичных действий от коллег. Часть 2	18
■ Вячеслав Ширай «Ты виноват уж тем...»	19

**Капремонт**

■ Михаил Малинин Москвичка в суде выясняет, куда идут взносы на капремонт	20
■ Вениамин Гассуль Капитальный ремонт МКД: контрпродуктивный критерий отбора подрядной организации	21

**ТСЖизнь**

■ Мария Кузнецова Неисповедимые пути и путы закона	24
■ Вячеслав Мальцев Общие дела объединяют	30
■ Кристина Трофимова Мы способны обслуживать свое имущество самостоятельно!	34
■ Ольга Смирнова Дорогу осилит идущий	36

**Правоприменительная практика**

■ В Верховном Суде РФ	38
■ Ольга Перминова Неправомерные начисления РСО оспариваются в суде	40
■ Ирина Комар Один в поле не воин, или как оспорить кадастровую стоимость	43
■ Александр Куликов Петиция - инструмент реализации гражданских инициатив	46

**Техника и технологии**

■ Александр Муллин, Олег Эль-Регистан Влажность (сырость) в подвалах	48
■ Александр Балахнин Изучаем приборы учета ресурсов. Часть 3	50
■ Ольга Долотова Как найти общий язык с каждым	54

# Неправомерные начисления РСО оспариваются в суде



Ольга ПЕРМИНОВА,  
независимый эксперт  
в сфере ЖКХ,  
правовое агентство  
«Солнечный дом»

Судебная практика показывает, что ресурсоснабжающие организации (РСО) повсеместно игнорируют требования закона при начислении денежных средств за потребленный многоквартирным домом коммунальный ресурс, а управляющие организации (УО) в силу отсутствия профессионализма не имеют возможности проверить корректность начисления и доказать неправомерность начисления. Но не спешите сдаваться, если получили иск от РСО.



## Правовые основы для взаимодействия РСО и УО

В силу положений ст. 161 ЖК РФ, п. 8 и п. 9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 № 354, УК/ТСЖ/ЖСК являются исполнителем коммунальных услуг (далее КУ) и обязаны приобретать у РСО тепловую энергию и горячую воду с целью предоставления КУ гражданам.

Федеральный закон «О теплоснабжении» от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ регулирует отношения между поставщиком ресурса и потребителем ресурса.

Однако порядок определения объема энергии в жилищном законодательстве существенно отличается от порядка, предусмотренного общегражданским законодательством.

Статьей 4 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» установлен безусловный приоритет норм жилищного законодательства перед нормами других законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

РСО часто ссылаются на п. 1 ст. 544 ГК РФ, предусматривающего возможность установления расчетного способа объема



потребленной энергии отдельным законом, правовыми актами или соглашением сторон. Однако жилищное законодательство, приоритетное в отношениях РСО—УО, не допускает такой возможности, — объем потребленной энергии рассчитывается либо по нормативу, либо по прибору учета

При расчетах за поставленный ресурс РСО обязаны принимать во внимание, что 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 и урегулирования взаиморасчетов (ст. 426 ГК РФ).

Таковыми правилами являются следующие нормативные акты:

1. ФЗ от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
2. ПП РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг»;
3. ПП РФ от 29 июля 2013 г. № 645 «Об утверждении типовых договоров

в области холодного водоснабжения и водоотведения»;

4. ПП РФ от 29 июля 2013 г. № 643 «Об утверждении типовых договоров в области горячего водоснабжения»;
5. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные ПП РФ от 06 мая 2011 г. № 354;
6. ПП РФ от 8 августа 2012 г. № 808 «Об организации теплоснабжения в РФ и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ»;
7. «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные ПП РФ от 23 мая 2006 № 306;
8. «Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», утвержденные ПП РФ от 28 марта 2012 г. № 253;
9. ПП РФ от 29 июня 2016 г. № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг»;
10. ПП РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

## Судебная практика и правовые основы, на которые необходимо обратить внимание

Как показывает судебная практика, РСО повсеместно игнорируют требования закона, а УО в силу отсутствия профессионализма, не имеют возможности проверить корректность начисления и доказать неправомерность начисления.

Решения Арбитражных судов последних лет (дела №№ А40–97448/15, А40–154803/2013, А40–103676/2013, А40–181013/2014, А40–65794/2014, А40–119898/2014) подтверждают неправомерность сумм взыскиваемых задолженностей и начислений РСО, выставленных в адрес УО.

Арбитражными судами высших инстанций установлено, что РСО зачастую без наличия на то правовых оснований производят расчет объема горячей воды, исходя из норматива потребления в жилых помещениях, где установлены индивидуальные приборы учета, что противоречит положениям ст. 157 ЖК РФ, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных ПП РФ от 23.05.2006 № 307 (далее ПП РФ № 307) и Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания КУ, утвержденных ПП РФ от 14.02.2012 № 124 (далее ПП РФ № 124).

Расчет по нормативу применим только к жилым домам, не оборудованным приборами учета.

Кроме того, Арбитражными судами высших инстанций установлено, что РСО в процессе судебного разбирательства изменяют методику расчета начислений по услугам, при этом ссылаются на представленные РСО в материалы дела акты выполненных работ, подписанные сторонами. РСО настаивают, что такие акты могут служить подтверждением поставленных объемов энергоресурсов.

В силу п. 2 ПП РФ № 124 данные Правила применяются к отношениям, вытекающим из договоров энергоснабжения, заключенных до вступления в силу этих Правил управляющими организациями с РСО, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих Правил. Подпунктом «д» п. 18 ПП РФ № 124 в договоре энергоснабжения предусматриваются обязанности сторон по снятию и передаче показаний приборов учета и (или) иной информации, используемых для определения объемов поставляемого по договору ресурсоснабжения. Если

иное не установлено соглашением сторон, исполнитель предоставляет РСО соответствующую информацию до 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

Арбитражными судами высших инстанций повсеместно отклоняются доводы РСО о том, что УО не исполнила обязанность по передаче в адрес поставщика информации о показаниях приборов учета, поскольку данная норма носит лишь организационный характер и не предусматривает последствий нарушения срока предоставления в адрес РСО показаний индивидуальных приборов учета.

А в случае, если расчеты РСО с УО производятся через агента (расчетный центр, РЦ), то, по условиям четырехстороннего договора об организации расчетов на основании единого платежного документа, РСО фактически ежемесячно должна получать показания индивидуальных приборов учета (ИПУ) от РЦ.

Арбитражные суды высших инстанций в своих постановлениях подчеркивают, что несвоевременное предоставление показаний ИПУ:

- ▶ не может служить основанием для отказа в перерасчете объема оказанных услуг в соответствии с показаниями ИПУ;
- ▶ не является основанием для определения этого объема иным способом;
- ▶ не является основанием отказа в перерасчете его стоимости в случае последующего предоставления абонентом в разумный срок достоверных учетных сведений.

Исходя из системного толкования ст. 544 ГК РФ, п. 1 ст. 19, п. 2 ст. 13 Закона «Об энергосбережении» № 261-ФЗ, пп. «в» п. 21 ПП РФ № 124, коммунальный ресурс, фактически поставленный в МКД, не оборудованный общедомовым прибором учета, определяется как совокупный объем, зафиксированный квартирными приборами учета, и норматива по квартирам, где такие приборы отсутствуют. Из буквального толкования пп. «в» п. 21 ПП РФ № 124 следует, что для применения показаний ИПУ достаточно факта их наличия. Данная норма не содержит ссылки на показания ИПУ, переданные РСО.

При расчетах с УО через агента РСО повсеместно вольно распоряжаются с поступившими через транзитный счет платежами, производя их зачет счет платежей, производя их зачет за иной более ранний период, отличный от периода платежа, указанного потребителем услуг. При этом РСО не представляют доказательств, что ранее

уведомляли УО о проводимых зачетах. При этом УО не изменяли назначение платежей и не давали согласие на зачисление платежей в счет задолженности, обратное же не следует из материалов дел.

Такие действия признаются судами высших инстанций неправомерными. Ни истец, ни ответчик, ни РЦ, ни банк не вправе самостоятельно изменять назначение платежа, которое должно соответствовать периоду оплаты, указанному в платежных документах населения.

В соответствии с п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 № 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований» для прекращения обязательства зачетом за иной период, заявление о таком зачете должно быть получено соответствующей стороной.

Ссылки РСО на то обстоятельство, что УО, подписывая счета-фактуры и акты поставки должна была знать о проводимых зачетах, признаны судами несостоятельными, поскольку данные документы подтверждают объем поставки ресурса до перерасчета. Кроме того, эти документы не связаны с денежными расчетами, осуществляемыми сторонами.

Исходя из системного толкования положений ГК РФ и Постановления Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 № 65, кредитор, производя зачет, обязан уведомить об этом должника в пределах трехлетнего срока исковой давности.

РСО довольно часто производят зачет платежей, поступивших от потребителей в периоды, которые находятся за пределами трех лет (срока давности).

Согласно п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 № 65, обязательство не может быть прекращено зачетом встречного однородного требования, если по заявлению другой стороны к требованию подлежит применению срок исковой давности и этот срок истек (ст. 411 ГК РФ).

При таких обстоятельствах действия РСО по зачету требований, срок исковой давности по которым истек, является злоупотреблением права на зачет.

Согласно основному принципу расчетов исполнителей КУ за коммунальные ресурсы, а именно, учитывая факт того, что УО не имеет самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов граждан-потребителей, — ее обязательства перед организациями, осуществляющими поставку соответствующих ресурсов,

не должны быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с населением (см. (Определение Верховного Суда № 305-ЭС15-7767 от 02.11.2015, Определение Верховного Суда № 65-ПЭК16 от 04.04.2016, Определение Верховного Суда № 305-ЭС16-3833 от 18.08.2016)). Содержание данного принципа вытекает из существа экономических отношений, поскольку единственным источником для оплаты счетов РСО за соответствующий коммунальный ресурс являются платежи населения за соответствующую КУ. Исполнитель КУ не имеет возможности заплатить денежных средств больше, чем начислено гражданам-потребителям.

Согласно ст. 544 ГК РФ, оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

При этом порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

### Отдельно о коэффициенте 12/7

В последнее время в Москве участились случаи произведения перерасчета за поставленную тепловую энергию от ПАО «МОЭК» в адрес УО за ранние периоды.

Например, ПАО «МОЭК» не выставило дополнительных или корректировочных счетов в адрес ЖСК (дело № А40-154803/2013), но при этом РСО произвело перерасчет за длительный период с применением коэффициента 12/7, ссылаясь на Постановление Правительства Москвы от 14.07.2015 № 435-ПП.

Утверждение ПАО «МОЭК» о правомерности с применения в расчете коэффициента 12/7 до 15.07.16, повсеместно отклоняется Арбитражными судами всех инстанций, поскольку Постановление Правительства Москвы от 14.07.2015 № 435-ПП, на котором основана правовая позиция РСО, вступило в законную силу после спорных периодов.

Шесть ТСЖ/ЖСК Москвы обжаловали Постановление Правительства Москвы от 14.07.2015 № 435-ПП. 17 декабря 2015 Московский городской суд в открытом судебном заседании рассмотрел административное дело № 3А-745/2015. Пункт 2 названного постановления (о распространении его действия на период,

предшествующий дню его вступления в силу), признал недействующим. Решение Московского городского суда от 17.12.2015 № 3А-745/2015 оставлено без изменения Постановлением Верховного Суда РФ от 24.04.2016.

Неправомерность применения Постановления Правительства Москвы от 14.07.2015 № 435-ПП в более ранние периоды подтверждается Определением Верховного Суда РФ о № 305-ЭС16-10525 от 18.08.2016 и многочисленными Постановлениями Арбитражного суда Московского округа.

### Жилинспекция не вправе вмешиваться во взаимоотношения РСО и УО

В последнее время РСО все чаще стали пользоваться административным ресурсом, привлекая органы жилищного надзора для получения задолженности за поставленный коммунальный ресурс. Органы жилищного надзора выдают УО предписания, которым обязывают их осуществить погашение задолженности за коммунальные услуги «горячее водоснабжение» и «центральное отопление».

Не спешите исполнять это предписание, поскольку оно не основано на нормах права. Доказательством тому — Решение Арбитражного суда г. Москвы (дело № А40-85918/2016), вступившее в законную силу. Арбитражный суд г. Москвы признал недействительным предписание ГЖИ г. Москвы в отношении УО. Девятый арбитражный апелляционный суд, оставляя это решение без изменения, установил, что отношения, возникшие между УО и ПАО «МОЭК» по поводу оплаты КУ по договору теплоснабжения, носят гражданско-правовой характер и имеют иные процессуальные основания и действия для разрешения вопросов по оплате задолженности.

Еще один пример — дело № А40-196837/2016. Суд пришел к выводу о том, что жилинспекция при выдаче спорного предписания вышла за пределы полномочий, предоставленных контролирующему органу. (Положение о Государственной жилищной инспекции г. Москвы, утвержденное Постановлением Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 336-ПП). Орган, осуществляющий функции государственного жилищного надзора, не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность и давать указания участникам гражданского оборота о том, каким образом им необходимо осуществлять расчеты. ■

### P.S.

В данной статье приведено только несколько примеров из отношений РСО и УО. Завершая эту статью, автор обращает внимание руководителей УО: не спешите сдаваться, если получили иск от РСО, но поспешите найти профессионала, именно профессионала, который поможет вам разобраться в правомерности предъявленных требований и, при необходимости, представить ваши интересы в судах. При заключении договора на представление ваших интересов в суде, проверьте у представителя наличие ведения аналогичных дел в Арбитражном суде и изучите его судебную практику.