

Председатель ТСЖЖ

Теперь и для
советов МКД



Вера Романюк:
Успехи деятельности ТСЖЖ неоспоримы.

Только коллективными действиями сможем повлиять на ситуацию

Все началось два года назад, когда я стала управляющим ТСЖ «Загорье 1». До той поры, несмотря на большой опыт работы в сфере управления, я не вникала, а что же происходит в моем собственном доме...

Первый шок, я испытала, когда главный бухгалтер ТСЖ передала мне на подпись акт сверки за первое полугодия 2011 г. с ОАО «МОЭК», где в графе «итого задолженность» стояла сумма 4 млн. рублей... И начался мой долгий путь поиска истины.

**Ольга ПЕРМИНОВА -
управляющий ТСЖ «Загорье 1»**



ОТКУДА ДОЛГИ?

Природа формирования долгов ТСЖ за коммунальные услуги обусловлена только сложившимися отношениями ТСЖ и ресурсоснабжающей организации (РСО). ТСЖ получает расчет от потребителей за коммунальные услуги по тарифам и нормативам потребления, а рассчитывается с РСО по установленным договором методикам расчета потребления. Изменить методики ТСЖ фактически не может из-за договора, навязанного естественной монополией РСО. В результате возникает разность, не покрываемая начислениями потребителями. И это несмотря на то, что в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ № 57 от 05.10.2007 г. указывается, что ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами - членами ТСЖ, при реализации услуг по регулируемым ценам

(тарифам) ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным для населения, а не для юридических лиц. В Постановлении Президиума ВАС РФ № 3779/10 от 27.07.2010 г. указано, что после начала действия Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель таких услуг вправе рассчитываться с РСО по тарифу, установленному в соответствии с законодательством РФ и используемому для расчета размера платы за коммунальные услуги. ТСЖ предоставляет собственникам (нанимателям) жилищные и коммунальные услуги. Жилищные услуги включают содержание, ремонт общего имущества в МКД и услуги управления. Средняя величина неплатежей за жилищно-коммунальные услуги составляет 5-7%. Если в жилищной услуге возможно предусмотреть риски неплатежей 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. Такая ситуация может привести ТСЖ к банкротству, т.к. в объеме платежей населения в ТСЖ коммунальные услуги составляют 60-80%. **В первую очередь от данной схемы страдают собственники, которые не получают жилищные услуги.** Тарифная политика государства не предусматривает надбавку за «сбыт» коммунальных услуг (коммунального ресурса) потребителям через ТСЖ, что резко снижает мотивацию предоставления коммунальных услуг потребителям и способствует финансовым нарушениям при выполнении договорных обязательств перед РСО.

Я начала переписку с ОАО «МОЭК». В ответ я получила лишь претензии по неоплаченным счетам и иски в суд. Рассматривать Протокол разногласий или внесение изменений в договоры ОАО «МОЭК» наотрез отказывалось.

КТО КОМУ ДОЛЖЕН?

ИТП расположен в помещении дома, которое принадлежит собственникам на правах общей собственности. Поэтому собственники несут все бремя

его содержания, а оборудование ИТП является собственностью РСО, которая разместила его там без какого-либо права, и, мало того закрыла в него доступ собственникам помещения. ТСЖ не только обязали поставлять коммунальную услугу, но еще и вынудили делать это безвозмездно. Деньги, которые ТСЖ собирает с жителей за коммунальные услуги, полностью передаются РСО. Помещение для размещения ИТП РСО использует тоже безвозмездно, «то есть даром»... В экономической практике организация, которая предоставляет какую-то услугу и за это ничего не получает, по сути благотворительная организация.

Но ТСЖ «Загорье 1» не было готово оказывать благотворительность в пользу естественного монополиста, коммерческого монстра ОАО «МОЭК» и обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к ОАО «МОЭК» о взыскании суммы неосновательного обогащения. При обращении с исковым заявлением ТСЖ в качестве доказательства предоставило экспликацию дома, где в техническом подполье № 22 общей площадью 19,7 кв. м. расположено ИТП, которое ОАО «МОЭК» разместило на чужой собственности и закрыло доступ собственникам к данному помещению, не неся бремени расходов на содержание дома. Договор аренды сторонами не заключался, какое-либо другое законное основание пользования помещением отсутствует. Помещение, в котором располагается узел ИТП, является изолированным от всего технического подвала и имеет отдельный вход со стороны улицы и, в отсутствие в нем технического оборудования, не будет иметь статус технического подполья, и перейдет в статус подвального помещения. Таким образом, поскольку договор аренды сторонами не заключен, ОАО «МОЭК», пользуется помещением без правовых оснований, следовательно, невнесенная арендная плата является неоснователь-

ным обогащением ответчика, а собственники дома лишены возможности доступа в указанное техподполье, тем самым можно говорить о нарушении их права собственности. Помимо этого с 2010 г. ТСЖ не только безвозмездно предоставляет коммунальную услугу в пользу ОАО «МОЭК», но и осуществляя сбор платежей за эту услугу, фактически являясь платежным агентом ОАО «МОЭК», не получает агентского вознаграждения, то есть благотворительствуя в адрес коммерсанта.

СБЫТОВАЯ НАДБАВКА СУЩЕСТВОВАЛА!

До 1 июля 2010 г. все взаиморасчеты с ОАО «МОЭК» за потребляемое тепло осуществлялись через службу ЕИРЦ ГУ ИС района Бирюлево Восточное, в рамках 4-стороннего договора. Этот договор был заключен 29 июля 2008 г. и расторгнут только с 1 июля 2010 г., на основании Соглашения о расторжении. На основании этого договора, служба ГУ ИС ЮАО производила начисления жителям и принимала платежи за отопление и подогрев горячей воды и перечисляла эти финансовые средства на счет поставщика услуг, ОАО «МОЭК», через ОАО «Банк Москвы». Согласно п. 1.1.9. вышеназванного договора на ГУ ИС ЮАО была возложена ответственность, «осуществлять действия, направленные на повышения собираемости платежей за отопление и подогрев горячей воды». В соответствии с п. 2.3.13 ОАО «МОЭК» вменялось в обязанность «оплачивать ГУИС розыскную, претензионно-исковую работу по взысканию задолженности с плательщиков». Если в рамках действия вышеназванного четырехстороннего договора ОАО «МОЭК» оплачивало ГУ ИС ЮАО работу по начислению платежей, их сбору, ведению учета, информированию жильцов, розыскную, претензионно-исковую работу и многое другое. Т.о. в настоящее время ТСЖ на самоуправлении благотворительствуют в пользу ОАО

«МОЭК», и вынуждено производить нецелевое расходование средств собственников жилья.

ЗАЩИТИМ ИНТЕРЕСЫ СОБСТВЕННИКОВ?

Согласно ст. 138 РФ ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. ТСЖ обязано действовать в интересах своих членов. Защищая интересы своих доверителей ТСЖ «Загорье 1» с 2012 г. находится в стадии хронических судебных разбирательствах с ОАО «МОЭК». Неоднократно ТСЖ обращалось в ОАО «МОЭК» с просьбами внести изменения в действующие договоры, которые не выдерживают никакой критики, заключить дополнительные соглашения к договорам в целях приведения последних в соответствие с действующим законодательством и решением Общего собрания собственников, переходя на прямые расчеты. Однако ОАО «МОЭК» не отвечало на обращения товарищества либо отвечало отказом. Именно поэтому недавно ТСЖ «Загорье 1» направило в Арбитражный суд г. Москвы исковое заявление о понуждении к заключению договоров на договоры снабжения коммунальными ресурсами на условиях представленных ТСЖ «Загорье 1» проектов договоров.

Собственники сами управляют своим имуществом, избрав способ управления домом через ТСЖ, и хотят, чтобы РСО относились с уважением к ТСЖ, как их представителю и решениям общих собраний собственников/членов ТСЖ и их требованиям. И если этого не принимается во внимание РСО, то мы должны истребовать это через суд.

Полагаю, что лишь массовые судебные иски к РСО по всей России, коллективные действия Ассоциаций ТСЖ (ЖСК) на уровне законодательной власти как в регионах, так и на федеральном уровне смогут внести коррективы в отношения между