



Председатель ТСЖ | № 5 (115)/2017

Информационно-аналитический журнал издаётся 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-ts.j.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 (977) 440-04-30

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.

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

■ Актуально

■ Юрий Полонский

Вопросы пустым стульям

4

Итоги публичных слушаний «Неэффективность нормативного правового регулирования в ЖКХ».

Новости Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт»

7

■ Георгий Гаевой

«Мы будем жить теперь по-новому...» или По пути госмонополизма

8

Что ждёт жилищные объединения в «новые времена» - в эпоху прямых договоров и платежей по ЕПД от ИРЦ? Новая редакция профильного законопроекта - очередной шаг к чисто командно-административному ЖКХ, в сторону от рыночно-демократических отношений.

Какие площади надо использовать...

11

... для расчёта платы за коммунальные ресурсы (КР), потреблённые при содержании общего имущества - пояснил Минстрой РФ в письме от 11 апреля 2017 г. № 12368-А4/04.

■ Сауле Беркимбаева

О ходе реализации ПП РФ от 17 января 2017 г. № 18

12

Все ли пункты ПП РФ исполнимы в масштабах страны?

Пошаговая инструкция

13

Инструкция по возмещению части расходов на оплату работ и (или услуг) по энергосбережению, проводимых в рамках капремонта МКД.

■ Юрий Павленков

Угрозы и риски «сносной» инициативы

16

Рассмотрены важнейшие аспекты Федерального закона № 120505-7 «О внесении изменений в Закон РФ «О статусе столицы РФ».

■ Капремонт

«Городские землевладельцы»: как сделать новую квартиру в старом доме

18

Интервью с генеральным директором Ассоциации «Городские землевладельцы» Валерием Чернышовым.

■ Лидия Андреева

Ремонт кровли – это задача для профессионалов

23

О ремонте кровли после капремонта по 185-ФЗ.

■ ТСЖизнь

■ Николай Иванов

Мы стали заметным явлением

24

Этапы создания и развития Ассоциации ТСЖ на примере Вологодской области.

■ Игнат Горелов

Фальшивка в законе?

28

О конфликтной ситуации между ТСЖ «Чкалова, 16» и УК «Вектор» в г. Красноармейск. В статье на конкретных примерах даны сравнения стоимости ТО, содержания и управление общим домовым имуществом в ТСЖ и УК.

- Елена Родионова 32
Будет ли свободным фарватер для «Аврор»
История выхода из «глобального» ТСЖ и создания самостоятельных жилищных объединений.
- Геннадий Мельник 34
Под «Знаменем Победы»
Будни ЖСК, имя которому дали ветераны Великой Отечественной.
- **Правоприменительная практика**
- Игорь Измайлов 36
Беспечные, «богатые», жадные...
Редкие случаи, когда собственники способны отстоять свои интересы перед РСО, пока не делают «погоду» по всей России. Одна такая инициатива вылилась в судебный иск к прокуратуре.
- В Верховном Суде РФ 38
Материалы из обзора судебной практики Верховного Суда РФ от 16.02.2017 и от 26.04.2017.
- Ольга Перминова 40
Суды с РСО. Неправомерные взыскания
Рассмотрены некоторые аспекты из судебной практики, на которые следует обратить внимание при судах с РСО.
- Дмитрий Нифонтов 43
Мифы ЖКХ: Кто устанавливает размер платы за содержание жилья?
Статья входит в цикл публикаций «Мифы ЖКХ», посвященный развенчанию лжетеорий жилищной сферы. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, однако и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них полезное для себя.
- **Техника и технологии**
- Сергей Кучкин, Станислав Шкробий 46
Некоторые вопросы электробезопасности в современном доме
Рассмотрены особенности электроснабжения типовых пятиэтажек, построенных в 60-70-х годах прошлого столетия, и позже, т.н. «хрущевки и брежневок»
- Татьяна Ежова 50
Опыт эксплуатации АИТП «Астра» в МКД
Отзыв председателя ТСЖ об опыте эксплуатации АИТП «АСТРА» в МКД с открытой системой ГВС.
- **Колесо обозрения**
- Татьяна Нишанбаева 52
500 оттенков белого
Заметки участника Медиафорума Общероссийского народного фронта, лауреата Всероссийского конкурса журналистских работ Фонда поддержки независимых региональных и местных СМИ «Правда и справедливость».
- Юлия Могилевская 54
«Тихая гавань» на Рейне
Что такое ТСЖ по-голландски? На эту тему автор беседует с председателем жилищного объединения – г-ном Вимом ван Толлом.



В предыдущем номере журнала были размещены условия возмещения из Фонда содействия реформированию ЖКХ части денежных средств, потраченных ТСЖ/ЖСК на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капремонта общего имущества в МКД в 2017 г. По откликам из регионов мы убедились, что наши подписчики заинтересованы в участии в этой программе.

Понимаем, какие titанические усилия должны приложить председатели не только для проведения работ в те краткие сроки, что предусмотрены в ПП РФ, но и для подготовки документов и преодоления всех бюрократических препон, чтобы возратить потраченные средства.

Надеемся, что в ближайших номерах журнала мы сможем, на основании присланных вами материалов, опубликовать первые заявки ТСЖ/ЖСК на получение государственной поддержки (см. Пошаговую инструкцию на стр.13).

Сожалеем о том, что сознание собственников жилья в большинстве МКД еще далеки от понимания необходимости предусматривать для правления вознаграждение в процентном соотношении от сэкономленных или возвращенных сумм. Однако **верим**, что со временем на наших страницах появится и такой опыт. ■

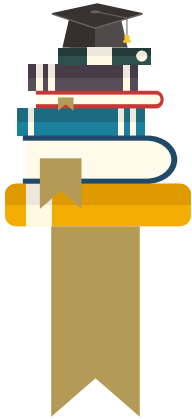
Сауле БЕРКИМБАЕВА,
главный редактор журнала
«Председатель ТСЖ»

СУДЫ С РСО.

Неправомерные взыскания



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



Сегодня арбитражные суды заполнены исками от РСО к управляющей организации (УО) любой правовой формы. Но всегда ли эти исковые требования правомерны? Увы, как показывает практика, далеко не всегда. Управляющие организации должны знать, как избежать необоснованного взыскания задолженности.



Добивайтесь в суде получения необходимых вам доказательств

УО, являясь исполнителем коммунальных услуг даже в том случае, когда расчеты с РСО население производит напрямую через расчетные центры и транзитный счет Банка, остается лицом, с которого РСО взыскивает задолженность за ресурс в судебном порядке независимо от того, что потребители (плательщики) за этот ресурс не оплатили. Более того, РСО зачастую пытается взыскать с УО долги населения с истекшей исковой давностью, зачисляя вновь поступающие платежи от населения за предыдущие периоды с истекшей исковой давностью. Такой зачет неправомерен. В качестве обоснования своих требований РСО, как правило, ссылается на договор энергоснабжения, в котором имеются пункты: «Теплоснабжающая организация резервирует сумму переплаты и засчитывает ее в счет платежей за последующие периоды. При наличии задолженности Потребителя, сумма переплаты направляется на ее погашение». О том, что при заключении договора следует исключить такую возможность, мы поговорим в другой раз, а пока, если такой пункт в договоре есть, то следует требовать от РСО эту переплату доказать! Свои тре-

бования вы должны основывать на том, что жители МКД стороной договора не являются, оплата жителями МКД осуществлялась через Банк на основании ЕПД, в которых указан конкретный оплачиваемый период. Поступившие по ЕПД от населения денежные средства на транзитный счет за текущий месяц перечисляются Банком в РСО как целевые средства за соответствующий месяц.

Для того, чтобы доказать отсутствие задолженности и наличие переплаты за спорный период в суде, УО следует обращаться с запросом в Расчетный Центр и Банк на предоставление необходимых сведений, а в случае отказа предоставить их, истребовать их в судебном порядке.

В соответствии со ст. 66 АПК РФ лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства.

При необходимости, нужно привлечь расчетный центр в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных

требований в порядке ст. 55 АПК РФ. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Судебная практика

20.10.2016 Арбитражный суд Московского округа отменил решение суда первой инстанции и постановление суда второй инстанции и направил дело № А40-233811/2015 (Иск от ПАО «МОЭК» к УК) на новое рассмотрение. В кассационной жалобе Ответчик указывал, что в рамках существующей системы расчетов за коммунальный ресурс лишен возможности контролировать платежи, поступающие Истцу. Сведения о произведенных потреби-

телями платежей ему не поступают, а Истец необоснованно производил зачисление поступающих платежей в счет прошлых задолженностей. Кассационная инстанция указала суду первой и второй инстанции на то, что не получил правовой оценки довод ответчика о том, что при расчете суммы задолженности истец не учел платежи, поступившие от потребителей — физических лиц через систему ЕИРЦ непосредственно на расчетный счет истца.

В силу ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений. Отказ суда получить истребуемые доказательства лишает Ответчика возможности доказать те обстоятельства, на которые он ссылается как на обоснование своих требований и возражений. Именно получение таких доказательств позволяет впоследствии доказать свою правовую позицию. (Дела №№ А40–154803/2013, А40–103676/2013, А40–181013/2014, А40–65794/2014, А40–119898/2014 — Иски от ПАО «МОЭК» к различным ЖСК).

В решениях Арбитражных судов высших инстанций РСО неоднократно указывалось, что он не имеет право производить произвольный зачет платежей. (Постановление АС МО от 25 марта 2015 по Делу № А40–65794/14 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК).

Исходя из системного толкования положений ГК РФ и Постановления Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 № 65, производя зачет, кредитор обязан уведомить об этом должника в пределах трехлетнего срока исковой давности. Аналогичная позиция содержится в Постановлении Девятого Арбитражного Апелляционного Суда в Постановлении по Делу № А40–97448/15 (Иск от ПАО «МОЭК» к УК), оставленном без изменения Постановлением Арбитражного Суда Московского округа от 27.10.2016.

Расчеты производятся населением по платежным документам, формируемым ежемесячно, период, за который произведена оплата, указан в платежном документе. Как правило, плательщики не меняют назначение платежей и не дают 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. Аналогичная позиция содержится в судебной практике: Постановление

№ 09АП-12913/2015-ГК от 29.05.2016 по Делу № А40–181013/14, оставленное без изменения АС МО и ВС РФ (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК); Постановление 9 ААС № 09АП-14769/2016-ГК от 25 мая 2016 г. (Дело № А40–97448/15- Иск от ПАО «МОЭК» к УК); от 11.08.2016 г. (Дело № А40–23328/16 (Иск от ПАО «МОЭК» к УК); № 09АП-46933/2016 от 25 октября 2016 г. (Дело № А40–154803/13 — Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК).

Кто оплачивает теплопотери

Если в спорный период разность масс теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе в процентном соотношении менее 2%, потери не должны включаться в счет, т. к. не превышают допустимой погрешности приборов учета. Если разность масс теплоносителя в падающем и обратном трубопроводе в процентном соотношении более 2%, то сверхнормативные потери тепловой энергии и теплоносителя определяются расчетным путем и оформляются двусторонним актом. Если РСО не представляет в суд двусторонние акты и доказательства того, что тепловые потери энергии произведены в теплопроводе, отнесенному к общему имуществу собственников, то взыскание на оплату за теплопотери неправомерно.

Ссылки в сметах и счетах-фактурах на потери теплоносителя и тепловой энергии в теплоносителе не являются достаточным доказательством причинения ПАО «МОЭК» ущерба. При аналогичных обстоятельствах решением Арбитражного суда города Москвы от 28 октября 2015 г. дело № А40–85228/15 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК), оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 января 2016 г., в исковых требованиях ПАО «МОЭК» отказано.

Собственники помещений не обязаны оплачивать потери энергии в теплопроводе, который не отнесен к общедомовому имуществу. Это позиция отражена в Определении СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26 декабря 2016 г. № 308-ЭС16–7314 (Иск РСО к УК, г. Ростов-на Дону).

К аналогичным выводам приходит УФАС Москвы, решения которого Арбитражные суды оставляют неизменными, а жалобы ПАО «МОЭК» без удовлетворения (Дела №№ А40–116007/2016, А40–115941/2016, А40–247671/2015, А40–161347/2016, (иск ПАО «МОЭК» к УФАС).

Если Вам произвели перерасчет с коэффициентом 12/7 за период до 14.07.2017

Начиная с июля 2015 г ПАО «МОЭК» неправомерно применяет в расчете начислений за тепло в отсутствие ОДПУ за предыдущий период коэффициент 12/7. То есть производит добор за предыдущий период. По мнению судов является необоснованным, так как постановление Правительства Москвы от 14.07.2015 № 435-ПП, на котором основана правовая позиция РСО, вступило в законную силу после спорного периода, а п. 2 названного постановления о распространении его действия на предшествующий дню его вступления в силу период признан недействующим решением Московского городского суда от 17.12.2015. Эту позицию подтверждают суды по Дела № А40–154803/2013 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК), № А40–124390/14 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК), № А40–81149/14 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК), № А40–157975/14 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК) № А40–158357/2015 (Иск от ПАО «МОЭК» к УК) и ВС РФ по Делу № 305-ЭС16–10525 (Иск от ПАО «МОЭК» к ЖСК).

Если вам выставили счета за тепло в летний период и предъявили иск до 01.01.2017

Доказывайте, что Поставщик не представил доказательства поставки коммунального ресурса в указанном объеме в искомой период и в материалах дела отсутствуют доказательства поставленных объемов коммунального ресурса и их учета.

В силу положений ст. 161 ЖК РФ, пунктов 8, 9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, ответчик является исполнителем коммунальных услуг и обязан приобретать у истца тепловую энергию с целью предоставления гражданам коммунальной услуги.

Статьей 541 ГК РФ предусмотрено, что количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о её фактическом потреблении. 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. Порядок определения объема коммунальных ресурсов, поставленных в МКД, не оборудованные общедомовыми приборами учета, установлен также вступившим в силу с 07.03.2012 Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (подпункт "е" пункта 3, приложение к постановлению). В жилых помещениях предписано определять объем (количество) коммунального ресурса по нормативам потребления коммунальной услуги, включая потребление этого ресурса на общедомовые нужды). С августа 2012 вступил в силу подпункт "в" пункта 21 Правил № 124, который подлежит применению, в том числе, и к ранее заключенным договорам. Установленный данной нормой порядок исчисления объема коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в МКД, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, предусматривает применение для жилых помещений и общедомовых нужд норматива потребления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами № 354. Управляющая компания как исполнитель коммунальных услуг не имеет собственного экономического интереса в приобретении коммунальных ресурсов и фактически действует как посредник между потребителями коммунальных услуг и РСО. Исходя из статуса исполнителя коммунальных услуг, а также учитывая требования п. 8 Правил № 307, п. 13 Правил № 354, предписывающих соблюдать требования Правил предоставления коммунальных услуг в договорах ресурсоснабжения, УО должна оплачивать коммунальные ресурсы в том объеме, в котором его должны оплатить в совокупности конечные потребители по установленным для них правилам. Законных оснований возлагать на управляющую компанию оплату коммунальных ресурсов в большем объеме, не имеется. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод),

заключаемого с РСО с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить названным Правилам и иным нормативным правовым актам РФ (Постановление ФАС Московского округа по делу № А40-103920/12).

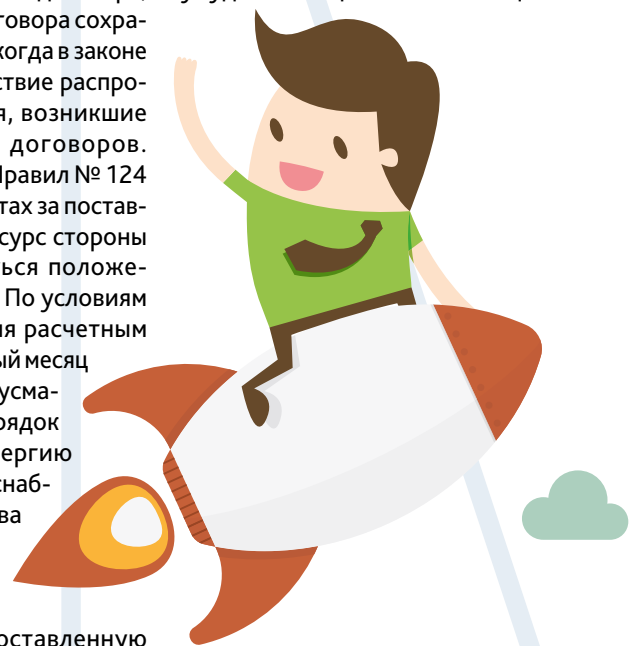
Нормами права не установлен круглогодичный способ расчета РСО с управляющими компаниями. В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Постановлением Правительства РФ от 8 августа 2012 № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», существенным условием договора энергоснабжения является порядок расчетов. В договоре энергоснабжения порядок расчетов в отсутствие и/или неисправности ОДПУ равными долями ежемесячно не установлен. Следовательно, стороны должны руководствоваться действующими нормами права. В силу п. 2 ст. 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. После вступления в силу Правил № 124 и Правил № 354 при расчетах за поставленный коммунальный ресурс стороны должны руководствоваться положениями названных Правил. По условиям договора теплоснабжения расчетным периодом является отчетный месяц при этом договор не предусматривает иной период и порядок расчетов за тепловую энергию и не представляет энергоснабжающей организации права начисления за непоставленную тепловую энергию в летний период. Расчет

задолженности за поставленную ответчику тепловую энергию за летний период противоречит действующим Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ с учетом положений Постановления Правительства РФ от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения

Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Если в материалах дела отсутствуют доказательства поставленных объемов коммунального ресурса и их учета в летние месяцы — правда на Вашей стороне...

Выше изложенные правовые основания и выводы поддержаны решением Арбитражного суда г. Москвы 16.02.2017 по делу № А40-238249/16-100-1414. Суть дела: РСО выставила счета ТСЖ за период с мая по август 2016 г., хотя в договоре энергоснабжения порядок расчетов в отсутствие и/или неисправности ОДПУ равными долями ежемесячно не был установлен. Выставленные счета и счета фактуры за летние месяцы товариществом не были приняты, оплачены не были, т. к. услуга поставки тепла на нужды отопления в летние месяцы истцом не выполнялась, и в указанных объемах тепловая энергия не поставлялась. В удовлетворении исковых требований РСО было отказано. РСО обжалует данное решение суда. Но автор полагает, что оснований для отмены решения у суда апелляционной инстанции нет. ■



ОТ РЕДАКЦИИ:

В данной статье автор рассмотрел лишь некоторые моменты из своей судебной практики, на которые следует обратить внимание.

Главное, не пугайтесь, если иск от РСО и приглашайте представителя с опытом в таких делах, от этого едва ли не всегда зависит итог рассмотрения дела.