

# СОДЕРЖАНИЕ

## На повестке дня

- |  | стр. |
|--|------|
| <b>В. Гуменюк</b><br>Новая идея коммунальной реформы?  | 4    |
| <b>С. Беркимбаева</b><br>Спецсчет или Регоператор  | 7    |
| <b>Б. Арбатов</b><br>Владимирцы обсуждают ход капитального<br>ремонта  | 10   |
| <b>Н. Азимова</b><br>Налог с берлог  | 12   |
| <b>Г. Гаевой</b><br>Назад, в квартплату  | 13   |
| <b>Ю. Полонский</b><br>ГИС ЖКХ - зеркало того, что происходит<br>в стране...                                     | 16   |
| <b>В. Лидерман</b><br>Электронная Чувашия себя окупает   | 21   |
| <b>И. Фельдман</b><br>Финансовый беспорядок в субсидировании<br>московских ТСЖ, ЖСК и управляющих<br>организаций | 24   |

## ТСЖизнь

- |   |    |
|---|----|
| <b>В. Канаев</b><br>Наш энергоэффективный дом | 28 |
| Городские конкурсы для ТСЖ/ЖСК                | 33 |

## Правоприменительная практика

- |   |    |
|---|----|
| <b>Н. Иванов</b><br>Общественный жилищный<br>контроль по-питерски             | 36 |
| <b>О. Перминова</b><br>И снова МОЭК,<br>или Знание предмета спасает от ошибок | 38 |
| <b>В. Федорук</b><br>Борьба с «мусорными королевами»                          | 41 |

стр.

# Председатель ТСЖ № 11(85) 2014

Информационно-аналитический журнал  
издается с 2007 года

- О. Перминова**  
ТСЖ против Департамента городского имущества (ДГИ),  
или К вопросу о задолжниках...
- Ф. Никаноров**  
ТСЖ отстояло право управления домом  
в судебном порядке

44

46

## Технология обслуживания

- Т. Пилипейко**  
Пример внутреннего локального документа
- Последовательность реализации энергосберегающих мероприятий в МКД
- А. Борисов**  
Системы безопасности многоквартирного дома
- О. Аркадина**  
Аварии на лифтах - расследование  
станет полным и объективным
- Т. Григорьева**  
Почву в городе губят. Что делать
- В. Пригожин**  
«Вытяжка хорошая, импортная...»

48

51

52

55

56

58

## Творчество

- В. Михайлов**  
Управдом (Роман. Глава 5)

60

**Подписной индекс:**

**82301** - в каталоге

агентства «Роспечать»

## Как подписаться на журнал

### 1. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ:

- агентство «РОСПЕЧАТЬ» (подписной индекс – 82301);
- агентство «УРАЛ-ПРЕСС»;
- агентство «ДЕЛОВЫЕ ИЗДАНИЯ».

### 2. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ (в любое время)

Через редакцию можно оформить подписку на ежемесячное получение журнала в виде:

- печатной версии (отправка простой бандеролью);
- электронной версии журнала в pdf-формате.

Счета (или квитанции для физических лиц) можно скачать на сайте журнала [www.pr-tsjs.ru](http://www.pr-tsjs.ru) или отправив запрос по электронной почте на e-mail: [eluas@yandex.ru](mailto:eluas@yandex.ru).

**При оплате подписки через редакцию в феврале, марте и т.д. вместе с очередным номером в ваш адрес будут высланы все ранее вышедшие номера за 2014 год.**

# ТСЖ против Департамента городского имущества (ДГИ), или К вопросу о задолжниках...

Мы часто слышим призывы от «властимущих» структур города: «За услуги ЖКХ выгодней платить, чем не платить... Своевременная и полная оплата за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги является обязанностью собственников и нанимателей... Оплатить услуги ЖКХ необходимо до 10 числа месяца, следующего за расчетным...». И так далее и тому подобное

Но почему-то считается что неплательщики - это физические лица, а сами-то властимущие у нас добросовестно оплачивают ЖКУ за имущество субъекта федерации и федеральное имущество.

О Федеральном имуществе судить не берусь, не знаю, а вот о городском имуществе есть что рассказать. Впрочем, что рассказывать - заходим на сайт Арбитражного Суда и набираем в строке ответчик Департамент городского имущества (ДГИ) и... выпадает немного немало - 650 дел!

Сужаем круг истцов и выбираем в качестве истца ТСЖ, выпадает 32 дела. Рассматриваем дела связанные с задолженностью ДГИ по оплате коммунальных услуг (дела №№ А40-123812/2013, А40-110806/2013, А40-118985/2013, А40-165968/2013). И что мы видим? Практически всегда иски удовлетворяются судом, и практически всегда ДГИ их обжалует до последней инстанции. Приведенный список можно продолжить еще четырьмя делами №№ А40-73129/2014, А40-73121/2014, А40-73112/2014, по которым в настоящее время я представляю интересы истца (ТСЖ). По трем из них решения уже приняты в пользу ТСЖ. Но решения Арбитражного Суда г. Москвы первой инстанции по делам №№ А40-73112/2014, А40-73132/2014 уже обжалуются ДГИ.

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему иму-

ществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт

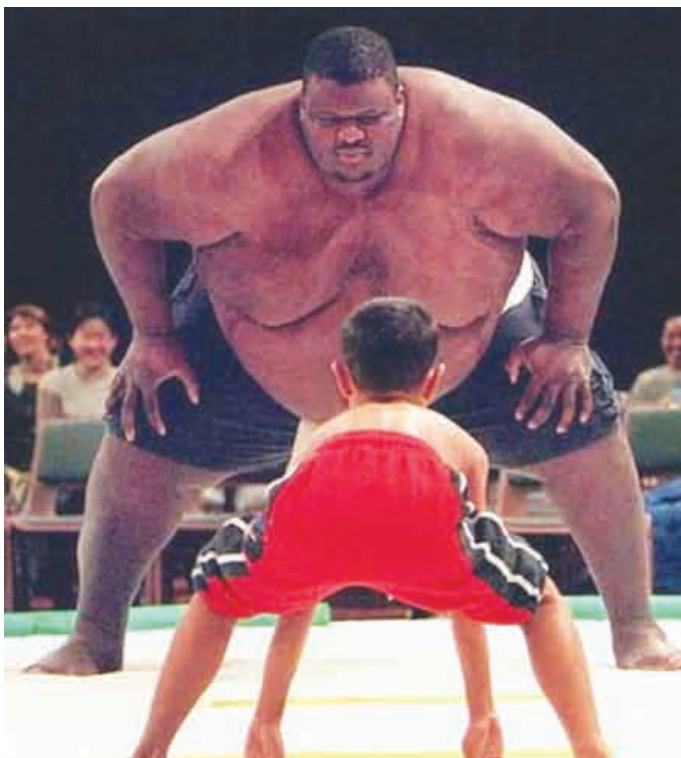
Из приведенных норм следует, что, являясь собственником нежилых помещений в многоквартирном доме, город Москва обязан нести издержки по содержанию и сохранению общего имущества здания, оплачивать коммунальные услуги.

## АРГУМЕНТЫ ДГИ

Суды единодушны в своих решениях и взыскивают задолженность в пользу ТСЖ с ДГИ (ДИГМ). НО! ДГИ с упорством, достойным лучшего применения,

### СПРАВКА

Полномочия г. Москвы, как собственника нежилого помещения, в настоящее время, в соответствии с распорядительными документами Правительства г. Москвы (Постановление об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы № 99-1111 от 20 февраля 2013 года.) осуществляет Департамент городского имущества города Москвы (ДГИ), образованный в 2013 г. путем реорганизации Департамента земельных ресурсов и Департамента имущества города Москвы (ДИГМ), являющийся правопреемником Департамента имущества г. Москвы (ДИГМ)



во всех судебных заседаниях, из отзыва в отзыв, из жалобы в жалобу заявляет, что Департамент не согласен с заявленными требованиями, считает их незаконными, необоснованными и не подлежащими удовлетворению на основании того, что Департамент является ненадлежащим ответчиком по делу! И далее - мотивация: «В соответствии с п. 1.5 Положения о Департаменте имущества г. Москвы, утвержденного постановлениями Правительства Москвы № 255-ПП от 1 апреля 2008 г., и Положением о Департаменте городского имущества г. Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы № 99-ПП от 20.02.2013, действующими в заявленный период, расходы на содержание Департамента осуществляются за счет средств, предусмотренных в бюджете г. Москвы на соответствующий финансовый год на функционирование исполнительных органов государственной власти. Бремя расходов на содержание

имущества г. Москвы указанным постановлениями и иными нормативными актами на Департамент имущества города Москвы не возлагалось!».

Есть и другие аргументы ответчика, но все они сводятся к тому, что в соответствии Постановлением Правительства Москвы № 299-ПП от 24.04.2007 бремя ответственности за задолженность за содержание принадлежащего ему имущества и коммунальные услуги, по его мнению, несет ГКУ «Дирекция ЖКХиБ АО».

Читая отзывы, возражения, жалобы ДГИ и готовя очередное возражение на возражение, я понимаю, как непросто живется ТСЖ, самостоятельно управляющим домами, и сколько кругов Судебных инстанций очередному смельчаку из ТСЖ предстоит пройти, чтобы получить задолженность за несколько лет, от собственника городского имущества...

А есть еще МОЭК, МОСЭНЕРГОСБЫТ, МОСВОДОКАНАЛ, Департамент жилищной политики и жилищной фонд г. Москвы (тоже при поиске в качестве ответчика сходу выпало 21 дело с ТСЖ)... и другие.

Но это уже совсем другая история!

### ЛУЧШЕ НЕ СКАЖЕШЬ...

В завершении приведу цитату из Решения по делу № А40-73132/2014 «Доводы ответчика (ДГИ) о том, что его не приглашали на собрания, истцом не выставлены счета, а, следовательно, на стороне ответчика не возникло неосновательного обогащения отклоняются судом, поскольку ответчик является собственником помещений, и при должной заботливости и осмотрительности мог принимать участие в собраниях ТСЖ, является публичным органом, а не простым обывателем, которому не могли быть известны не только полномочия собственника, но и его обязанности, и должен был действовать разумно и добросовестно, с точки зрения ст. 10 ГК РФ».

Непростая эта работа, управлять своим имуществом самим. И все-таки, домом должны управлять собственники...

**Ольга ПЕРМИНОВА,**  
независимый эксперт

## ЩЕРБИНКАЛИФТКОМПЛЕКТ



**Запасные части и комплектующие изделия  
для всех типов лифтов.  
Комплекты модернизации.**

**Самый большой выбор запасных частей к лифтам в России**

тел./факс: (495) 505-62-33,  
(926) 963-16-77,  
(926) 963-16-78

[www.liftcomplekt.ru](http://www.liftcomplekt.ru)  
E-mail: [shlk@shlk.ru](mailto:shlk@shlk.ru)

Юридический/почтовый адрес:  
142172, г. Москва, г. Щербинка,  
ул. Высотная, д.6