

# Не ленитесь, учитесь бороться

## Собственники жилья с помощью юристов отстаивают свои права

Большинство ТСЖ и ЖСК стараются не спорить с ресурсоснабжающими организациями по условиям и суммам оплаты за энергетические ресурсы. Они платят энергетикам, даже не пересчитывая суммы, указанные в счетах-фактурах, или не задумываясь о том, как можно эти счета уменьшить. Многие безропотно платят по так называемому балансовому методу или «по нагрузке», «по сечению трубы», не пытаясь отстоять показания приборов учета. А ведь переплаченные деньги можно направить на ремонт дома и улучшение жилищных условий.

**Евгений ТАТАРНИКОВ**

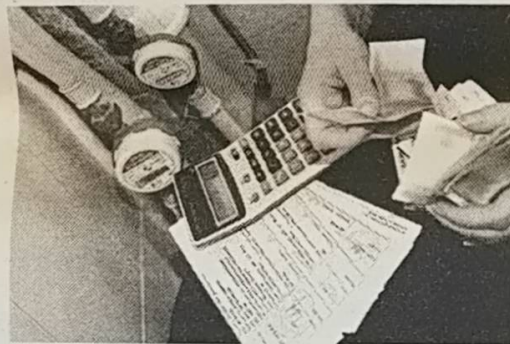
Известный юрист в сфере ЖКХ Дмитрий Мигунов говорит о том, что практика показывает: не всегда стоит верить на слово энергетикам, надо идти в суд и отстаивать свои права. По признанию самих энергетиков, применение балансового метода увеличивает сумму, подлежащую уплате, в среднем на тридцать процентов к той, которая была бы уплачена по показаниям прибора учета или на основании расчетов с применением норматива потребления.

Возникает резонный вопрос: «Что же делать?». Все просто.

Не верьте на слово энергетикам. Пересчитайте, сколько вы должны в действительности заплатить. Отстаивайте показания приборов учета и свои методы расчетов.

Есть примеры успешной борьбы между ТСЖ и энергоснабжающей организацией. Так, например, ТСЖ «Юбилейный» чуть не потеряло полтора миллиона рублей при исправных приборах учета и полной оплате потребленного тепла.

Ресурсоснабжающая организация, которая поставила в дом ТСЖ «Юбилейный» тепло и горячую воду, под разными предлогами отказывалась принимать показания приборов учета. Предлоги варьировались от нежелания проверки прибора учета, хотя он



был исправен, до отсутствия акта приемочной комиссии энергетика, хотя эта комиссия не спешила на объект, несмотря на множество писем председателя ТСЖ.

Председатель ТСЖ «Юбилейный» старался не спорить и выполнял все требования, подчас абсурдные. И счетчики проверенные поверял, и узел учета перемонтировал, и комплектующие счетчика менял по каждому требованию.

Однако это не помогло, и, по мнению энергетика, у ТСЖ образовалась задолженность в размере полутора миллионов рублей. Она была рассчитана по балансовому методу. Затем поставщик продал долги всех своих должников новой энергоснабжающей организации (по договору уступки права требования) и обанкротился.

Новый энергетик подал в суд иск о взыскании полутора миллионов рублей, и в суде юристы ТСЖ «Юбилейный» совершили роковую ошибку. Они не спорили о количестве потребленного тепла; не пытались доказать, что его было потреблено меньше, чем на полтора миллиона рублей; не пытались защитить показания приборов учета. Они придумывали сложные схемы, оспаривали договор уступки права требования и само право нового энергетика взыскивать задолженность.

Такая линия защиты тоже имеет право на жизнь и может быть успешно использована при наличии достаточных оснований. Однако, как показывает практика, суды лучше воспринимают более насущные и приземленные факты.

ТСЖ является представителем жильцов дома и всего лишь передает энергетике деньги, собранные с собственников и нанимателей жилья. Это утверждение справедливо для любой некоммерческой организации, созданной или привлеченной для управления домом.

Соответственно, если присудить энергетике сумму, большую, чем тому полагается, то эти деньги будут взяты из карманов простых жителей. Поэтому суды большей частью руководствуются принципом справедливости разбирательства и прислушиваются к доводам управляющей организации о том, что уплате энергетике подлежит меньшая сумма, чем заявлено в иске.

Конечно же, этот факт нужно доказать. Но в этом и состоит задача хорошего юриста или же иного лица, защищающего управляющую организацию в суде.

Для ТСЖ «Юбилейный» дело на тот момент закончилось печально, полтора миллиона с них взыскали. Конечно, решение суда можно обжаловать, но в последующих инстанциях его отменить довольно сложно, так как дело заново не рассматривают, а всего лишь ищут ошибки в обжалованном решении.

Председатель ТСЖ «Юбилейный» потерял веру как в справедливость, так и в юристов. Новому юристу он решился доверить написать жалобу в вышестоящую инстанцию почти через два месяца (примерно за неделю до истечения срока на обжалование).

Дело вышло сложным и долгим, но в результате удалось убедить вышестоящую инстанцию, что вопрос о количестве потребленного тепла является приоритетным, что истец не доказал факт потребления тепла на полтора миллиона, и дело нужно пересмотреть. Его направили в суд

первой инстанции на новое рассмотрение и передали другому судье. Начался новый этап противостояния.

Теперь ТСЖ «Юбилейный» и энергоснабжающая организация ломали копыта о количество потребленного тепла. Энергетик отказывался принимать показания прибора учета, так как в наличии имелся лишь акт о его вводе в эксплуатацию, подписанный предыдущей энергоснабжающей организацией.

Однако ТСЖ удалось убедить суд, что энергетик имеет право не принимать показания прибора учета, только если докажет, что он неисправен или имела место его неправильная эксплуатация. Энергоснабжающая организация этого доказать не смогла, и, соответственно, количество потребленного тепла было определено по приборам учета.

В результате оказалось, что тепла потреблено не на полтора миллиона, а на шестьсот тысяч, и эту сумму ТСЖ «Юбилейный» уплатило предыдущему поставщику. Соответственно, задолженность отсутствовала даже на момент заключения договора уступки права требования, то есть новый поставщик тепла купил у своего предшественника воздух вместо долга. Как следствие, новый энергетик проиграл суд, не взыскав ни копейки с ТСЖ «Юбилейный».

Этот пример показывает, что с недобросовестными энергетиками можно и нужно бороться. Не бойтесь им возражать, если чувствуете, что на вашей стороне закон и справедливость.

### В ТЕМУ

В структуре задолженности за коммунальные ресурсы в Саратове часть долга, около 830 млн рублей, приходится на сверхнормативное потребление. Комитет по ЖКХ не раз инициировал оспаривание управляющими организациями и ТСЖ выставленного «Волжской ТТК» объема коммунального ресурса, рассчитанного по балансовому методу. По итогам минувшего года по вступившим в силу решениям суда за тепловую энергию списана задолженность в сумме 127,1 млн рублей.

В 2012-м в целях ликвидации задвоенных платежей и повышения процента оплаты утверждён и реализован план мероприятий по переходу на расчет за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Жители стали оплачивать непосредственно в «Волжскую ТТК»

и МУП «Саратовводоканал» через «Городской расчетный центр» в УК «Ленинского района», «Наш Дом», «Созидание»; ООО «Кит», «ВистаКомСар», «Техстрой», «Биотит-СБС»; ТСЖ «Успех», «Светлана», «Ява», «Юго-Восток»; СТСЖ «Волга».

Таким образом, общая задолженность перед основными поставщиками на начало 2013 года составила 2113 млн рублей, из них перед ОАО «Волжская ТТК» – 1 млрд 513,9 млн, МУП «Саратовводоканал» – 394,9 млн, «СПГЭС» – 204,2 млн. В результате проведенной работы по итогам 2012 года уровень оплаты коммунальных ресурсов управляющими организациями и ТСЖ составил по «Волжской ТТК» – 99 процентов; МУП «Саратовводоканал» – 90,6; «СПГЭС» – 83,8 процента.