

# Председатель ТСЖ

индекс 82301 -  
в каталоге агентства «Роспечать»

**Сергей Беляков:**  
Великое дело, когда в каждом доме  
есть лидер - председатель ТСЖ  
или председатель Совета дома.



укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода пожарными рукавами.

Т.е. вина юридического лица устанавливается через действия его руководителя, что не исключает наступления ответственности юридического лица.

Как пояснила председатель ТСЖ «Единство» в судебном заседании, она приступила к исполнению своих обязанностей за месяц до начала проверки, здание общежития до создания ТСЖ долгое время не ремонтировалось.

Данные обстоятельства не исследовались судами и не получили соответствующей правовой оценки как в отдельности, так и в совокупности с доводами о том, что после уплаты товариществом «Единство» административного штрафа, который является для него значительным, у последнего возникнут

трудности с устранением выявленных административным органом нарушений, в связи с тем, что на это также потребуются большие денежные средства.

Суды данным обстоятельствам при принятии судебных актов оценки не дали.

Суды не исследовали полно и всесторонне доводы ТСЖ «Единство» об отсутствии вины и невозможности соблюдения соответствующих нормативных требований в полном объеме.

В силу ст. 71 АПК РФ суд должен рассмотреть юридически значимые для дела факты, доводы и доказательства не в отдельности, а исследовать и оценить их в совокупности, достаточности и взаимной связи, при этом каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

В соответствии со ст.ст. 168 и 271 АПК РФ в судебных актах, принимаемых судами первой и апелляционной инстанций, должны быть отражены, в том числе, фактические и иные обстоятельства дела, установленные судами; доказательства, на которых основаны выводы судов об этих обстоятельствах; мотивы, по которым суды отклонили те или иные доказательства, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В данном случае суды в нарушение названных норм права не дали оценки всем взаимосвязанным доводам заявителя с учетом обстоятельств дела и имеющихся доказательств.

С учетом изложенного принятые по делу судебные акты следует отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

## Потери тепла вне закона

Дмитрий МИГУНОВ - юрист



Все мы слышали о потерях энергии. Реки горячей воды, текущие по улицам, тепловые трассы, которые из-за отсутствия изоляции нагревают наружный воздух, облака пара вокруг тепловых камер. Все это оплачиваем мы, жильцы многоквартирных домов. Энергетик не желая нести убытки из-за потерянной энергии, навязывает управляющей организации договор, по которому последняя берет на себя обязанность оплачивать тепловые потери на определенном участке трубы от общей тепловой трассы до многоквартирного дома, в который поступает тепло. Размер тепловых потерь заранее прописывается в договоре.

Управляющая организация вынуждена заключить договор на этих условиях, так как к другому энергетик уйти нет возможности, а дом нужно снабжать и теплом, и горячей водой. И оплачивают управляющие организации «потери тепла», а потом эти деньги берут с нас. Большой вопрос, конечно, нужна ли вам такая управляющая организация? Не забывайте, что вы, как собственники, являетесь хозяевами дома. Управляющая организация работает на вас и для вас, а не вы работаете на управляющую организацию. Требуйте от управленцев обращения в суд с требованием о возврате денежных сумм, ранее оплачен-

ных за тепловые потери. Потери тепла теперь вне закона! Мы доказали, что товарищество собственников жилья обязано оплачивать только то количество тепла, которое оно действительно потребило.

### СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа поставил точку в судебном деле между товариществом собственников жилья «Содружество» и Открытым акционерным обществом «Волжская территориальная компания» (дело № А57-1056/2011). Суть спора заключалась в том, что ТСЖ «Содружес-

тво», как и многие другие управляющие организации, когда-то было вынуждено подписать договор с ОАО «Волжская ТГК» на условиях, при которых потери тепла подлежали компенсации. Однако председатель ТСЖ «Содружество» не хотел мириться со сложившейся ситуацией и искал пути избавления от обременительной повинности. Когда он обратился ко мне, то я предложил одним выстрелом убить двух зайцев - признать требования об оплате тепловых потерь незаконными и вернуть ранее уплаченные денежные средства. В качестве пробного варианта решили взыскать деньги только за несколько месяцев - чуть более 400 000 рублей. Арбитражный суд Саратовской области признал нашу правоту, Двенадцатый апелляционный арбитражный суд оставил в силе вынесенное решение. ФАС Поволжского округа вынес постановление об оставлении вышеуказанных судебных актов без изменения. Вынося свои постановления, суды исходили из того, что в соответствии с жилищным законодательством товарищество собственников жилья - это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. К общему имуществу собственников помещений относятся только инженерные коммуникации, расположенные в многоквартирном доме. Поэтому товарищество собственников жилья не может нести ответственность за коммуникации, расположенные за пределами многоквартирного дома. Соответственно, ТСЖ не должно иметь неблагоприятных последствий, связанных с ненадлежащим состоянием этих коммуникаций. Вышеуказанная юридическая логика нашла свое отражение в нормах Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г., утвердившего Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Согласно данному постановлению внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-теле-

коммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Как указано в приказе Госстроя РФ № 92 от 21 апреля 2000 г. оплата абонентом полученной тепловой энергии и теплоносителей производится в соответствии с данными учета, по тарифам, утвержденным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Количество полученной тепловой энергии и израсходованных теплоносителей, подлежащие оплате, определяются на границе эксплуатационной ответственности; потери тепловой энергии и теплоносителей до этой границы дополнительной оплате не подлежат.

Согласно ч. 1 ст. 544 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Высший Арбитражный суд Российской Федерации в своем определении от 11.01.2010 г. указал, что взимание платы не за фактически потребленное, а за указанное в договоре количество тепловой энергии, не соответствует природе отношений из договоров энергоснабжения. Плата по договору связана именно с потреблением энергии.

Таким образом, позиция арбитражных судов базировалась на двух обстоятельствах:

- 1) управляющая организация не несет ответственность за тепловые сети, в которых происходят потери;
- 2) организация обязана уплачивать только фактически потребленное количество тепловой энергии. Потерянное

при транспортировке тепло, управляющая организация не потребляет.

Денежные средства с ОАО «Волжская ТГК» были взысканы как неосновательное обогащение. Согласно ч. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). Причем, данные правила применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли. Как указал Президиум Высшего арбитражного суда в информационном письме № 49 от 11.01.2000 г. «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» (пункт № 4) правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения подлежат применению также к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате ошибочно исполненного. Суд руководствовался, в том числе, положением п. 3 ст. 1103 ГК РФ, в соответствии с которым, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

**По дороге, проторенной ТСЖ «Содружество», прошли уже еще несколько управляющих организаций, и все одержали победу (дело № А57-4549/2012, дело № А57-21730/2011, дело № А57-13699/2012, дело № А57-16277/2012). С энергетика взыскиваются суммы до 700 000 рублей!**

Как было сказано выше, размер наших платежей за жилищно-коммунальные услуги ощутимо зависит от того, насколько активно управляющая организация отстаивает права жильцов. Требуйте от ваших управленцев постоянной работы в этом направлении, по многим вопросам юридическая почва уже подготовлена.