



**Вместо помощи и поддержки со стороны органов власти председатели омских ТСЖ находятся под постоянным прессом проверок, жалоб, судов, обвинений и отчетов...**

Когда сопоставляешь разрозненные по времени и по городским округам факты, создается такое ощущение, что каждый «сильный мира сего» хочет «откошмарить» отдельно взятый «суверенный МКД». По поводу и без такового. С правовым инструментарием наперевес и без оногo.

## За того парня

Жаль, если к дискредитации идеи «самоуправления граждан в сфере ЖКХ» наравне с многочисленными контролирующими и надзорными ведомствами подключится и такая серьезная правовая структура как арбитраж.

В нашу редакцию обратился председатель ТСЖ «На Комарова» Олег Петров с жалобой на ПАО «МРСК Сибири». Ресурсоснабжающая организация обратилась в Арбитражный суд Омской области (дело №А46-5642/2016) и «в один присест» взыскала с Товарищества собственников жилья, как с юрлица и как с «управляющей организации», задолженность за предоставленные услуги по электроснабжению, которая образовалась из-за не платежей отдельных нерадивых собственников квартир.



- Сумма, определенная к оплате вердиктом суда, не велика. Порядка 47 тысяч рублей, но мне почему-то это видится, как начало абсолютно не равноправных и не цивилизованных отношений, - объясняет свою взволнованность прецедентом Олег Владимирович.

Председатель со стажем опасается, что мезальянс взаимоотношений может спровоцировать и засилить арбитражная Фемида, встав на сторону административно «сильного игрока» и не совсем разобравшись в истоках конкретной «экономической» ситуации.

### «Обиделся» или «обидели»?

Господин Петров предполагает, что, возможно, суд не учел и далеко идущие правовые последствия своего вердикта. Кроме того, по аргументации проигравшей стороны, в ходе рассмотрения спора были проигнорированы ряд юридически значимых обстоятельств и даже норм действующего законодательства.

Попробуем без эмоций и ярлыков разобраться, чем же так «обидела» ТСЖ «На Комарова» местная арбитражная Фемида.

Мы в силу своих возможностей и познаний ознакомились и с текстом судебного решения, удовлетворившим иски требования ПАО «МРСК Сибири» (см. [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2b652619-a08e-496a-b888-96bf6555f515/A46-5642-2016\\_20160615\\_Reshennie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/2b652619-a08e-496a-b888-96bf6555f515/A46-5642-2016_20160615_Reshennie.pdf)), и с апелляционной жалобой поверженных в правовом смысле оппонентов. Наше мнение – доводы председателя ТСЖ и его представителя-юриста квалифицированной, жизненной, справедливой и, даже, возможно, законней! (мы ни в коей мере не хотим предвосхищать решение апелляционной инстанции, просто высказываем свое частное мнение - автор).

### С колен не встать...

От общих формулировок перейдем к сути спора. Публичное акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Сибири» (уже известный в Омске игрок на ниве нарушений прав «потребителей») поставила в жилой дом по адресу пр. Комарова, д.1 с февраля 2013г. по февраль 2014г. электрическую энергию.

Это была обязанность ПАО, как гарантированного поставщика. Счета «МРСК Сибири» выставляло сама, расчеты, сверку показаний счетчиков производила также собственными силами, а вот образовавшуюся задолженность по конкретным квартирам решила взыскать с... ТСЖ!

Мотивация, как я понял, такова и лежит она на финансовой поверхности: Товарищество собственников жилья «На Комарова», организация действующая, эдакая «рабочая лошадка», со средствами на расчетном счете, председатель здесь «боевой», всем заведует, за все отвечает (в том числе и по Жилищному кодексу РФ), пусть и... за долги своих «членов» раскошелится.

Действительно, логика имеет место быть. Железная. Зачем напрягаться и взыскивать с каждого должника, если можно взять все и сразу. И главное – гарантированно, в денежном эквиваленте.

В принципе, законодатель именно так и задумывал, что ТСЖ со временем приживется в мегаполисах, покрепит и предстанет в роли «коллективного ума, чести и совести многоквартирного дома». И полностью возьмет на себя все хозяйствующие функции. Задумка хорошая, но, как у нас часто бывает, исполнение и реализация на практике хромают. В том числе и из-за несправедливых и многочисленных обязательств, которые со всех сторон так и сыплются на голову ТСЖ и его выборного начальства (кстати, это отдельная тема для нашей публикации).

В итоге долговые обязательства конкретных потребителей услуг (собственников жилья) по электроснабжению перед ПАО «МРСК Сибири» «повесили» на Товарищество.

Не исключено, что усугубили негативное восприятие Ответчика от судебного процесса «упрощенная форма» его проведения (когда стороны могут и не утруждать себя посещением Фемиды – «исковое заявление назначено к рассмотрению в порядке упрощённого производства без вызова сторон») и немедленное вступление вердикта в законную силу («Решение подлежит немедленному исполнению»). Но это, видимо, уже субъективное восприятие, «усугубленное» негативным и неожиданным результатом. Хоть и промежуточным.

### Не брал, но... отдай!

Теперь, собственно, аргументы Ответчика, то бишь, ТСЖ «На Комарова». Их достаточно. И они, на наш взгляд, не менее весомы, так как зиждутся исключительно на базовых принципах ЖК РФ и ГК РФ.

Правовая позиция Товарищества СЖ исходит из того, что заявленная к взысканию задолженность со стороны ПАО «МРСК Сибири» является не чем иным, как «следствием ненадлежащего исполнения обязательств», а поскольку ответчиком является ТСЖ «На Комарова», то в материалах дела «должны содержаться доказательства наличия у Ответчика обязательств перед Истцом».

В Гражданском кодексе четко прописано, когда наступают такие последствия (ст.8 и ст. 307 ГК РФ). Например, в силу договора. Но такового между сторонами никогда не было. Собственники жилья вносили плату за отпущенную электроэнергию на счет ПАО самостоятельно, организация выставляла им квитанции напрямую, минуя ТСЖ. Ни формально, ни документально никаких договорных отношений между сторонами арбитражного производства установлено не было.

Не убедила председателя ТСЖ и ссылка суда первой инстанции на п.6.2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, предусматривающего, что ТСЖ (управляющие компании), собирающие с населения оплату коммунальных услуг, обязаны производить расчеты с ресурсоснабжающими монополиями, с которыми у ТСЖ (УК) заключены договоры на поставку тепла, холодной и горячей воды, газа, электроэнергии и т.д.

- Эта ссылка на статью Закона безосновательна, - комментирует главный козырь

состоявшегося судебного решения Олег Петров. – Для применения указанной нормы необходимо наличие двух обязательных условий. Во-первых, наше ТСЖ должно получать на свой счет оплату услуг за отпущенное электричество от собственников. Во-вторых, между ПАО и ТСЖ должен быть заключен договор на поставку электрической энергии.

Председатель гарантирует, что за время его руководства в ТСЖ «На Комарова» (а это уже без малого 8 лет) никаких договорных отношений с «МРСК Сибири» на сей предмет не заключалось. Более того, собственники всегда вносили средства непосредственно на счет поставщика и по его персонифицированным квитанциям.

### Цитируем выборочно

Суд счел возможным (согласно п.6.3 статьи 155 ЖК РФ), что собственникам жилья может быть делегировано такое право напрямую рассчитываться с поставщиками услуг, минуя счет и посредничество ТСЖ.

Дескать, одно другого не исключает. Действительно, господин Петров такую норму Закона знает, и в ряде случаев ТСЖ охотно ею пользуется, но Фемида и тут сослалась лишь на одну часть статьи Жилищного кодекса, как-то упустив из вида главное условие для реализации данного положения: для применения нормы необходимо решение Общего собрания собственников жилья, которым утверждается именно такая форма оплаты услуг, когда деньги будут вноситься не в ТСЖ, а непосредственно в кассу поставщика.

- Такого решения ни Общее собрание, ни Правление ТСЖ никогда не принимало, - подчеркнул руководитель МКД. - Отсутствует ссылка на это обстоятельство и в материалах арбитражного дела.

### Посредник по неволе

Следующий правовой аргумент суда: ТСЖ «На Комарова» во взаимоотношениях с

## Монополии смачно «кошмарят» ТСЖ, арбитраж услужливо держит свечку?!

Автор: Administrator  
06.07.2016 17:48

---

ресурсоснабжающими организациями является исполнителем коммунальных услуг и в силу своего статуса обязано приобретать у гарантирующего поставщика электроэнергию для нужд обеспечения потребностей собственников МКД.

Об этом гласят абзац 7 п.2 «Правил предоставления коммунальных услуг...», утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и ст.ст. 155 и 161 ЖК РФ.

- И опять, что называется, «пальцем в небо», - образно и смело апеллирует Ответчик пока вне стен арбитражного суда.

Эмоции понятны. Видимо, не нужно доказывать, что ТСЖ – не «естественная монополия» и своих ресурсов для снабжения собственников чем бы то ни было оно не имеет. Поэтому и приступать к исполнению своих обязательств Товарищество получает возможность только после того, как заключит соответствующий договор и по нему начнется подача тех или иных коммунальных благ.

- Именно это черным по белому прописано в пункте 15 тех же «Правил предоставления коммунальных услуг...», утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011г. №354, - конкретизирует свой «фаланговый выпад» Олег Петров, - согласно ему «ТСЖ приступает к предоставлению коммунальных услуг в МКД **не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному между товариществом и ресурсоснабжающей организацией**»

Другими словами, исполнителем коммунальной услуги ТСЖ становится не автоматически с момента своей регистрации в статусе юрлица или с момента, когда оно приступило к управлению МКД, как считает суд первой инстанции, а с момента установления между сторонами договорных отношений: одни отпускают услугу (ресурс) другие на основании юридически значимого документа обеспечивают их оплату.

Эта правовая позиция Ответчика полностью согласуется с имеющейся судебной практикой и разъяснениями Верховного суда РФ: **обязательства возникают не**

**автоматически и не в силу Закона, а на основе договорных отношений, заключенных либо фактически сложившихся**

. Подтверждений ни того, ни другого в материалах арбитражного производства по делу № А46-5642/2016 опять же не имеется. По словам председателя ТСЖ.

**Не путать калий с кальцием**

Еще большее недоумение вызывает подмена (или не разграничение, или не понимание) судом первой инстанции таких правовых категорий как «обязанность» и «обязательство».

Ссылаясь на ч.12 ст.161 ЖК РФ арбитраж констатирует, что «Товарищество не вправе отказываться от заключения договора с ресурсоснабжающей организацией».

- Мне это видится какой-то формальной казуистикой, лишенной практического содержания и смысла, - комментирует еще один довод омского Арбитража Ответчик Петров О.В., - Да, мы, как обслуживающая организация, по Закону не вправе отказать любому гарантированному поставщику и уклониться от заключения с ним договора. И у нас такие договоры имеются, с иными монополистами. И мы никогда не отказывались, но для этого нужно хотя бы к нам обратиться с данным предложением. Если ПАО «МРСК Сибири» считало возможным и выгодным для себя самостоятельное исполнение данных функций, то при чем здесь мы?!

На самом деле нужно признать, что логика суда в этой части также хромает: квитанций ТСЖ не выставляло, правильность расчетов не отслеживало, кредит с дебитом не сводило, а задолженность с него взыскивают. За что?

Суд интерпретировал это по-своему. Коли есть предусмотренная Законом «обязанность», то почему бы не трансформировать ее в «обязательство». Но Ответчик против такого вольного толкования разных по природе и практическому воплощению правовых понятий. Он так и пишет в своей апелляционной жалобе:

## **Монополии смачно «кошмарят» ТСЖ, арбитраж услужливо держит свечку?!**

Автор: Administrator  
06.07.2016 17:48

---

«Сама по себе обязанность заключить договор не может являться основанием для появления у стороны обязательств по такому («обязанному») договору, поскольку обязательства могут возникнуть лишь после заключения договора и никак иначе».

Согласуется с этой позицией и тот факт, что никаких предложений о заключении договорных отношений ни в виде письма, ни в виде публичной оферты со стороны ПАО «МРСК Сибири» в адрес ТСЖ «На Комарова» не поступало. Никаких доказательств, что данная процедура когда-либо предпринималась Истцом и была проигнорирована Ответчиком, не представлено, ссылка на таковые обстоятельства отсутствует в материалах а/дела.

### **Не «кошмарьте» почем зря!**

Имеются и иные правовые аргументы, которые приводит ТСЖ в качестве обжалования состоявшегося решения суда первой инстанции. Видимо, досконально изучать их на предмет «доказательности» прерогатива апелляционной инстанции. Просто хотелось бы сказать несколько слов в поддержку «слабого».

Нынче ТСЖ (ТСН) выглядят в сфере местного ЖКХ некими «мальчиками для битья». Их утюжат снаружи налоговики, пожарники, ГЖИ, Роспотребнадзор, правоохранительные органы, ресурсоснабжающие монополии, суды, изнутри – недовольные жители. И поддержать-то эту «частичку самосознания нарождающегося собственника» некому. В нашем, казалось бы, цивилизованном, правовом, граждански активном государстве.

Безусловно, это пассаж – не повод идти на поводу у ТСЖ и стелить ему соломку в разного рода правовых и бытовых коллизиях, но хотя бы там, где это по Закону возможно не «кошмарьте» почем зря.

Ведь решение по данному «пустяковому», «47-тысячному», делу может иметь далеко идущие юридические и бытовые последствия. По сути, это может означать еще один, сто первый, способ уничтожения Товариществ, как класса хозяйствующих субъектов. Действительно, зачем при таком «раскладе» собственникам платить по персональным квитанциям ресурсоснабжающих организаций, если, в конечном счете, их обязательства исполнит ТСЖ? За счет других законопослушных и добропорядочных собственников. И

## **Монополии смачно «кошмарят» ТСЖ, арбитраж услужливо держит свечку?!**

Автор: Administrator  
06.07.2016 17:48

---

не факт, что потом суды общей юрисдикции в порядке регресса обяжут собственников компенсировать списанные с ТСЖ средства. Элементарно – у Товарищества даже нет реестра платежей, кто кому и за что должен. С такой «доказательной базой» в мировых или районных судах точно дадут «от ворот – поворот».

### **Только дай повод**

Искренне надеемся, что пока это всего лишь единичный пример арбитражной судебной практики. Но мы-то прекрасно знаем, как под натиском монополий приятная «разовая экзекуция» превращается в «регулярные поборы». Как говорится, аппетит приходит во время еды.

Да, для монополий и их юридических служб это прекрасная панацея от неплатежей и задолженностей, парализовавших сферу ЖКХ, но какой ценой достигается эта видимость благополучия в отдельно взятой коммунальной епархии. А если так будут поступать все? И нерадивые собственники, и успешные монополии? Понятно, что ожидает наши ТСЖ...

Нельзя забывать и об обратной стороне неожиданно проклюнувшейся судебной практики. А почему бы за долги граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде, за отпущенные воду, газ, тепло, например, по аналогии не заставить рассчитаться мэрию Омска, как собственника квартир-должников?! Параллель-то напрашивается. Прямая.

### **Чем они лучше?!**

И еще один штрих. Другие местные монополисты взыскивают долги по возникшим персональным обязательствам в рамках самостоятельных судебных производств вне зависимости от наличия в многоквартирном доме Товарищества или Управляющей компании, почему у «МРСК Сибири» просматриваются какие-то особые отношения с арбитражем? Или у ПАО имеются какие-то привилегии?

## **Монополии смачно «кошмарят» ТСЖ, арбитраж услужливо держит свечку?!**

Автор: Administrator  
06.07.2016 17:48

---

Например, право «откошмарить»...

**Александр Грасс**