

10 ПОДСКАЗКА

Старо как мир: правление квартирного товарищества vs жильцы

Пеняйте на себя

Перефразируя классику и без преувеличения можно утверждать, что все квартирные товарищества несчастливы одинаково. Подтверждение этому - стереотипность совершаемых правлениями квартирных товариществ или квартирособственников ошибок, которые проявляются в судебных спорах или становятся известными из медийных публикаций. Например, правления всегда жалуются на должников, законы и суд, в котором не смогли взыскать долги, а должники обвиняют правление в неправильных начислениях. На самом деле товарищам нужно пенять только на себя.

Не доказали долги

Обязанность правления квартирного товарищества по взысканию задолженности квартирособственников по хозяйственным платежам обеспечивает устойчивую экономическую деятельность товарищества. Право правления по взысканию долгов вытекает из закона (ч. 1 ст. 2 Закона о квартирном товариществе и п. 1 ч. 2 ст. 21 Закона о квартирной собственности), поэтому правление не должно получать решение общего собрания для обращения в суд. Однако нужно помнить, что право взыскания через суд невозможно реализовать без доказательства обоснованности и правильности начисленных должнику сумм. Доказательством в суде не является бухгалтерская справка или сводный табель начислений и оплат, доказательством не являются выставленные должнику счета (решение Государственного суда от 16.06.2010). Доказательством являются только первичные правоустанавливающие документы: протоколы действующих решений общих собраний, утвердив-



Марина Сухнёва
KETA ÕIGUSBÜROO OÜ

« Тем членам товарищества, которые безропотно оплачивают из своего кармана любые огрехи правления, надо пенять только на себя.

ших тарифы на обслуживание и ремонт; первичные счета поставщиков и расчёт их распределения между членами товарищества доказывают суммы коммунальных услуг, купленных у поставщиков; если методика распределения хозяйственных расходов отличается от положений закона, то она должна быть отражена в уставе товарищества. Товарищество обязано рассчитывать платежи на один квадратный метр общей площади квартиры, внесённой в Крепостную книгу, которая не включает в себя площадь лоджии или балкона. Недоказанные требования товарищества остаются без удовлетворения.

Также рискует проиграть в суде товарищества, которые слишком медлят с подачей исков. Прежде всего высока вероятность пропуска срока исковой давности. По требованиям товарищества срок составляет 3 года. Это значит, что долги «старее» 3 лет взыскать с должника не удастся, а придётся списывать на общие расходы товарищества. Также доказано, что сопротивление должника возрастает пропорционально сумме долга, большинству легче заплатить 300 евро, чем судиться. Поэтому уже при такой сумме долга товариществу надо бы обращаться в ускоренное судебное производство.

Прокатились на пенях

Подавляющее большинство правлений товариществ вместо своевременного обращения в суд занимается начислением пени и поглощением всех сумм, поступивших от должника, в счет пеней. Из-за этого основной долг остаётся не оплаченным, на него продолжают начислять пени, «надувая» долги в геометрической прогрессии и обращая члена товарищества в долговое

рабство. Мотивация правления проста - наказать должника побольше, особенно если должник находится в оппозиции действующему правлению. Такое поведение поддерживается бухгалтерами товариществ, которые стоят в вопросе пеней насмерть, опираясь на норму части 8 статьи 88 Обязательственно-правового закона, которая даёт кредиторам право засчитывать из поступивших сумм вначале интессы, а потом основной долг. Однако применение всех положений указанного закона ограничено принципом добросовестного поведения, который установлен в статье 6. То есть если сторона правоотношений ведёт себя недобросовестно, то нормы Обязательственно-правового закона не применяются.

Таллинский окружной суд в решении по делу № 2-07-49386 в декабре 2014 года отказал КТ «Лийкури 28» в праве применять положения части 8 статьи 88 ОПЗ. В этом споре товарищество потеряло все «надутые» за семь лет по вышеуказанной методике пени в сумме 10 222,41 евро. Суд согласился с должником, что действия квартирного товарищества по зачислению поступивших от него платежей в погашение пени были необоснованными, так как находились в противоречии с принципом добросовестного поведения. Несмотря на то что собственник в течение длительного периода оплачивал лишь частично начисленные ему платежи, товарищество не обратилось в суд с требованием взыскания долга, но ограничилось только начислением пеней с долга и покрытием их из сумм, поступивших от собственника для оплаты счетов. Более того, суд отказал товариществу во взыскании всех пеней, начисленных до пода-

чи искового заявления, так как товарищество не делало шагов для разрешения по существу многолетнего спора сторон по поводу размера расходов за отопление. Также товариществу было отказано во взыскании части основного долга по давности (3 года) в размере 1485,11 евро и сумм, начисленных за общую воду и циркуляцию в размере 186,20 евро, потому что товарищество не доказало обоснованность начислений. По решению суда расходы КТ «Лийкури 28» за семь лет судебного процесса не будут компенсированы за счёт члена товарищества.

Платят за принципы

Было бы неправильным оставить без внимания членов товарищества, которые становятся должниками по причине несогласия с начислениями в счетах. В качестве метода борьбы люди, как правило, выбирают неоплату спорных сумм или счетов товарищества и годами переписываются с правлением по поводу взысканий. Долг растёт, товарищество обращается в суд, где зачастую выясняется, что претензии квартирособственника к товариществу были неправильными и долг придётся заплатить. Однако кроме основного долга должнику придётся оплатить пени за просрочку платежей, юридические расходы товарищества и госпошлину. В общей сложности проигравшим в суде должникам придётся платить за «принципы» суммы, в три раза превышающие сумму долга.

Спору нет, многие правления товариществ ведут себя с квартирособственниками недобросовестно, и в работе бухгалтерии товариществ много ошибок. Спорным и ущербным для члена товарищества является метод борьбы с возможно необоснованными начислени-

ями в виде отказа от оплаты счетов. Надо выбирать другие правоохранительные меры, например, самому удостоверять своё право не оплачивать необоснованно начисленные суммы подачей заявления в суд и потребовать переначисления сумм к возврату. Если член товарищества оплатит спорную сумму с пометкой «предоплата», он не лишается права потребовать возврата денег через суд, но избежит начисления пени за неоплату. Так, квартирособственник взыскал с КТ «Лийвамяэ 4» необоснованно начисленную за потребление воды сумму 321,85 евро, также члены КТ «Лайне» (Сыле 45) установили в суде, что имеют право не оплачивать товариществу незаконно начисленные расходы.

Кто должен платить

Проигравшие в суде КТ «Лийвамяэ 4» и КТ «Лайне» будут оплачивать не только свои судебные расходы, но и расходы выигравших процессы квартирособственников.

Члены этих товариществ, вероятно, обнаружат в своих счетах, что потраченные товариществом в судах деньги правление распределило на всех квартирособственников или списало из средств обслуживания или ремонтного фонда. Собственники не обязаны соглашаться с такими поборами, потому что возместить товариществу все затраты должны действительные виновники - члены правления, которые нанесли вред финансовому имуществу товарищества неправильным ведением дел. Для взыскания сумм ущерба с членов правления нужно принять решение на общем собрании товарищества и обратиться в суд с требованием возмещения вреда.

NORDICCLIMA

ВЕНТИЛЯЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

КОНДИЦИОНЕРЫ AERMEC

ПОЯМО ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NORDICCLIMA.COM