



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о прекращении производства по делу

г. Ростов-на-Дону

«26» сентября 2011 года

Дело № А53-6131/2011

Резолютивная часть определения объявлена «22» сентября 2011 года
Полный текст определения изготовлен «26» сентября 2011 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе
судья В.Н. Авдеев при ведении протокола секретарем Барышевой И.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании с применением медиативных процедур дело
по первоначальному иску: Товарищества собственников жилья «Механизатор» (ОГРН
1036166009076, ИНН 6166024818)
к ответчику: Товариществу собственников жилья «Инструментальщик» (ОГРН
1096193003906), третье лицо: Товарищество собственников жилья «Инструментальщик-2»
(ОГРН 1036166003609)
об обязанности совершить определенные действия, согласовании условий договора
по встречному иску: Товарищества собственников жилья «Инструментальщик» (ОГРН
1096193003906)
к ответчикам: Товариществу собственников жилья «Механизатор», (ОГРН
1036166009076, ИНН 6166024818), Товариществу собственников жилья
«Инструментальщик-2» (ОГРН 1036166003609)
об обязанности подписать трехсторонний договор
при участии:
от ТСЖ «Механизатор»: представитель Степанов В.Н. (доверенность от 25.11.2010)
от ТСЖ «Инструментальщик»: председатель Маронов Ю.М. (выписка из протокола,
паспорт)
от ТСЖ «Инструментальщик 2»: председатель Родинина В.А. (выписка из протокола,
паспорт)

Установил: Товарищество собственников жилья «Механизатор» обратилось в суд с
иском к Товариществу собственников жилья «Инструментальщик» о признании действий
ответчика ненадлежащим исполнением обязательств, принятых на себя в соответствии с
положениями соглашения от 02.04.2003; об обязанности согласовать смету затрат на
обслуживание и эксплуатацию котельной; произвести за свой счет ремонт котельной с
обязательным разделением котлов на автономную работу систем отопления от системы
горячего водоснабжения (ГВС); установить дополнительные счетчики воды и газа для
разделения затрат на ГВС и отопления; об обязанности считать включенными в новый
договор (трехсторонний) по эксплуатации котельной положения, представленные истцом
в протоколе разногласий.

По правилам статьи 132 АПК РФ рассматриваются встречные требования ТСЖ «Инструментальщик» об обязанности ТСЖ «Механизатор» и ТСЖ «Инструментальщик-2» подписать надлежащим образом, представленный ТСЖ «Инструментальщик» трехсторонний договор на содержание и эксплуатацию котельной с учетом направленного ТСЖ «Инструментальщик» другим участникам долевой собственности договора с протоколом урегулирования разногласий, представленных ТСЖ «Механизатор».

В судебное заседание поступило ходатайство сторон по первоначальным и встречным требованиям и третьего лица об утверждении медиативного соглашения от 22.09.2011 г. в качестве мирового соглашения и прекращении производства по делу.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 27.07.2010 N 193-ФЗ "Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)" медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, проведенной после передачи спора на рассмотрение суда или третейского суда, может быть утверждено судом или третейским судом в качестве мирового соглашения в соответствии с процессуальным законодательством или законодательством о третейских судах, законодательством о международном коммерческом арбитраже.

Таким образом, представленное сторонами медиативное соглашение рассматривается судом как мировое соглашение по делу.

Согласно статье 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта. Мировое соглашение не может нарушать права и законные интересы других лиц и противоречить закону. В соответствии с частью 4 указанной статьи мировое соглашение утверждается арбитражным судом.

В силу статьи 140 Кодекса мировое соглашение заключается в письменной форме и подписывается сторонами или их представителями при наличии у них полномочий на заключение мирового соглашения, специально предусмотренных в доверенности или ином документе, подтверждающих полномочия представителя.

Представленный суду текст медиативного соглашения подписан уполномоченными лицами. Обстоятельств, свидетельствующих о нарушении прав и законных интересов других лиц, заключенным сторонами соглашением судом не установлено, противоречий закону не выявлено.

В соответствии с частью 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не утверждает мировое соглашение, если это противоречит закону или нарушает права других лиц.

Соглашение проверено с учетом требования указанных норм. Оснований к отказу в утверждении мирового соглашения суд не усматривает.

При таких условиях, мировое соглашение подлежит утверждению арбитражным судом. В случае утверждения мирового соглашения, в соответствии частью 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации производство по делу прекращается.

По смыслу части 7 статьи 141 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при заключении мирового соглашения истцу из федерального бюджета возвращается половина уплаченной им государственной пошлины. Согласно части 4 статьи 110 Кодекса при соглашении лиц, участвующих в деле, о распределении судебных расходов арбитражный суд относит на них судебные расходы в соответствии с этим соглашением.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 150, статьями 151, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить медиативное соглашение в качестве мирового соглашения, заключенное между Товариществом собственников жилья «Механизатор», Товариществом собственников жилья «Инструментальщик», Товариществом собственников жилья «Инструментальщик-2» 22 сентября 2011 года на следующих условиях:

ТСЖ «Механизатор» отказывается от исковых требований к ТСЖ «Инструментальщик» о признании действий ответчика ненадлежащими исполнением обязательств, принятых на себя в соответствии с положениями соглашения от 02.04.2003; об обязанности согласовать смету затрат на обслуживание и эксплуатацию котельной; произвести за свой счет ремонт котельной с обязательным разделением котлов на автономную работу систем отопления от системы горячего водоснабжения (ГВС); установить дополнительные счетчики воды и газа для разделения затрат на ГВС и отопления; об обязанности считать включенными в новый договор (трехсторонний) по эксплуатации котельной положения, представленные истцом в протоколе разногласий,

ТСЖ «Инструментальщик» отказывается от исковых требований к ТСЖ «Механизатор» и ТСЖ «Инструментальщик-2» об обязанности подписать трехсторонний договор на содержание и эксплуатацию котельной в редакции, представленной другим участникам долевой собственности и в материалы дела №А53-6131/2011 до подписания настоящего соглашения.

Стороны заключают трехсторонний Договор на содержание и эксплуатацию котельной в следующей редакции:

« ДОГОВОР НА СОДЕРЖАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ КОТЕЛЬНОЙ »

Собственники недвижимого имущества - котельной, расположенной по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Новолесная, дом 3-Б (далее - котельная) и находящейся в общей долевой собственности - ТСЖ «Инструментальщик» (размер доли в праве собственности - 50 %) в лице Председателя Маронова Ю.М., действующего на основании устава, ТСЖ «Механизатор» (размер доли в праве собственности - 25 %) в лице Председателя Карагановой Н.Н., действующей на основании устава, и ТСЖ «Инструментальщик-2» (размер доли в праве собственности - 25 %) в лице Председателя Родиной В.А., действующей на основании устава, именуемые в дальнейшем Стороны или Собственники, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Основываясь на общих задачах содержания котельной в соответствии с требованиями Гостехнадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора и других государственных органов, действующих в сфере надзора за состоянием объектов повышенной опасности и безусловного обеспечения надежного теплоснабжения, а также с учетом того факта, что ТСЖ «Инструментальщик» осуществляет производственную и финансово-хозяйственную деятельность котельной, является юридически ответственной стороной во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями и обслуживающими сложные технические устройства и надзорными органами, стороны договорились о следующем порядке проведения взаиморасчетов, связанных с оплатой потребляемых энергоресурсов, ремонтных и технологических работ, и расчётами за произведенную и потребляемую тепловую энергию.

2. ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

2.1. Границы ответственности потребителей тепловой энергии за содержание тепловых сетей определяются окончными задвижками передачи тепловой энергии от котельной к потребителю тепловой энергии по трубопроводам к жилым домам.

3. УСЛОВИЯ СОДЕРЖАНИЯ КОТЕЛЬНОЙ

3.1. ТСЖ «Инструментальщик» производит оплату энергоносителей: газ, транспортировка газа, вода, электроэнергия по заключенным со снабжающими организациями договорам, обеспечивает по заключённым договорам работы по

технологическому содержанию и планово-предупредительному ремонту технологического оборудования, при необходимости по согласованию с участниками долевой собственности от своего имени заключает договоры на приобретение нового оборудования, замены изношенного либо повреждённого, выплачивает заработную плату персоналу котельной, производит оплату расходов связанных с поверками измерительных приборов и других элементов оборудования требующих эксплуатационных проверок и освидетельствований, подготавливает документы и обеспечивает получение лицензий на эксплуатацию котельной как опасного производственного объекта, производит оплату страхования ответственности третьих лиц, связанных с возможными последствиями эксплуатации опасного объекта, производит закупку малоценного и быстроизнашивающегося инвентаря и материалов, оплачивает выполнение текущего ремонта оборудования, технического обслуживания всех инженерных устройств и коммуникаций, ремонт здания и помещений котельной.

Другие участники данного договора, во избежание неточностей в расчетах с энергоснабжающими и другими организациями, оплату энергоносителей напрямую не производят.

4. ПОРЯДОК ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ КОТЕЛЬНОЙ (ДО РАЗДЕЛЕНИЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ И ГВС)

4.1. ТСЖ «Инструментальщик» ежемесячно выставляет другим Собственникам счет для оплаты следующих расходов за отчетный месяц:

- 1) стоимость тепловой энергии отопления, полученной каждым Собственником,
- 2) стоимость тепловой энергии горячего водоснабжения (далее - ГВС), полученной каждым Собственником,
- 3) стоимость холодной воды, полученной каждым Собственником,
- 4) стоимость горячей воды, использованной в отчетном месяце для подпитки системы отопления,
- 5) стоимость холодной воды, использованной в отчетном месяце на технологические нужды котельной,
- 6) расходы по техническому обслуживанию (содержанию) котельной.

4.2. К счету в обязательном порядке прилагается счет-фактура и расшифровка расходов (финансовый отчет) котельной за отчетный месяц, содержащая следующую информацию для Собственников:

- 1) объем и стоимость электроэнергии, природного газа, отопления, ГВС и воды, потребленных котельной и отпущенных всем Собственникам и сторонним потребителям, расходы воды на подпитку системы отопления и технологические нужды котельной,
- 2) перечень расходов по техническому обслуживанию котельной, понесенных в отчетном месяце.

Расшифровка услуг (финансовый отчет) котельной составляется по форме согласно Приложению №1.

Кроме того, к счету прилагаются копии первичных документов о стоимости потребленных котельной электроэнергии, газа, ГВС и холодной воды, а также о расходах по техническому обслуживанию.

4.3. Тепловую энергию отопления и ГВС Собственники оплачивают исходя из показаний их приборов учета тепловой энергии (далее - УУТЭ) и ежемесячно складывающейся единой для отопления и ГВС фактической себестоимости затрат на получение одной Гкал (далее – единая фактическая стоимость единицы тепла).

4.3.1. Единая фактическая стоимость единицы тепла определяется как стоимость электроэнергии и природного газа (в соответствии с показаниями приборов учета и действующими тарифами на электроэнергию и природный газ), потребленных котельной в отчетном месяце, поделенная на общее количество тепловой энергии, потребленной всеми Собственниками.

4.4. Собственники, пользующиеся ГВС, оплачивают фактическую стоимость потребленной ими холодной воды, используемой для ГВС, в соответствии с показаниями приборов учета и действующими тарифами.

4.5. Стоимость горячей воды, использованной для подпитки системы отопления, и холодной воды, потребленной на технологические нужды котельной, определяется на основании показаний соответствующих счетчиков котельной и действующими тарифами и распределяется между Собственниками пропорционально размеру доли каждого Собственника в праве общей собственности на котельную. В отдельных случаях, когда подпитка системы отопления производится в интересах только одного из Собственников, он оплачивает соответствующий объем горячей воды самостоятельно.

4.6. В соответствии со статьей 249 ГК РФ Собственники несут расходы по техническому обслуживанию (содержанию) котельной, связанные с её производственной деятельностью. Данные расходы распределяются между Собственниками пропорционально размеру их долей в праве общей собственности на котельную.

Затраты, не связанные с производственной деятельностью котельной, не подлежат оплате Собственниками. В число ежемесячно возмещаемых Собственниками расходов не входят расходы, перечисленные в пункте 4.9 настоящего Договора, которые возмещаются в сроки и порядке, установленными коллегиальным решением Собственников.

4.7. При начислении Собственникам к оплате расходов на производство тепла для отопления и ГВС и расходов на содержание котельной их сумма подлежит уменьшению на сумму доходов, полученных от сторонних потребителей за отопление и ГВС, распределяемую между всеми Собственниками пропорционально размеру их долей в праве общей собственности на котельную.

4.8. Собственник вправе вместо оплаты счетов ТСЖ «Инструментальщик» оплачивать ему только стоимость фактически потребленной тепловой энергии по стоимости тепловой энергии, утверждённой Региональной комиссией по тарифам. Однако, если в отчетный месяц стоимость потребленной Собственником тепловой энергии и холодной воды, а также его доля расходов по техническому обслуживанию котельной, указанные в счетах ТСЖ «Инструментальщик», превышают стоимость потребленной Собственником тепловой энергии по тарифам, утверждённым Региональной комиссией по тарифам, Собственник доплачивает ТСЖ «Инструментальщик» указанную разницу.

4.9. В случае возникновения необходимости выполнения работ по капитальному ремонту, замене технологического оборудования или иных крупно-затратных работ, связанных с содержанием и эксплуатацией котельной, решение по данному вопросу принимается коллегиально уполномоченными представителями всех Собственников.

В случае, если коллегиальное решение всеми сторонами принять не удастся, оно принимается большинством голосов собственников, определяющихся по размеру их долей в праве собственности на котельную. Если в таком порядке решение достигнуть не удастся, то в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом РФ несогласные с принятым решением подают иск в Арбитражный суд Ростовской области о понуждении к принятию решения либо об оспаривании принятого решения.

5. РАБОТЫ ПО РАЗДЕЛЕНИЮ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ И ГВС

5.1. Поскольку при производстве тепла энергии для отопления и ГВС используется различный объем электроэнергии и газа, участник долевой собственности ТСЖ «Механизатор», потребляющий только тепло отопления, вправе в целях обеспечения отдельного производства тепла для отопления и ГВС и отдельного учета электроэнергии и газа, используемых при производстве тепла для отопления и ГВС, выполнить следующие мероприятия:

5.1.1. получить в энергоснабжающей и газоснабжающей организации и в государственных надзорных органах все необходимые технические условия и разрешения

на разделение оборудования котельной для автономного производства тепловой энергии для отопления и для ГВС и раздельный учет электроэнергии и газа, используемых при производстве тепла для отопления и ГВС;

5.1.2. выполнить в соответствии с данными техническими условиями и разрешениями за свой счет все необходимые работы. Другие участники долевой собственности со своей стороны обязуются не чинить ТСЖ «Механизатор» каких-либо препятствий в получении и выполнении указанных технических условий.

6. ПОРЯДОК ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ КОТЕЛЬНОЙ (ПОСЛЕ РАЗДЕЛЕНИЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ И ГВС)

6.1. После выполнения ТСЖ «Механизатор» всех необходимых мероприятий по разделению оборудования котельной для автономного производства тепловой энергии для отопления и для ГВС все права и обязанности собственников в отношении оборудования котельной, относящегося к системе ГВС, несут только ТСЖ «Инструментальщик» (доля 2/3 в праве собственности на оборудование ГВС) и ТСЖ «Инструментальщик-2» (доля 1/3 в праве собственности на оборудование ГВС). В отношении остального оборудования котельной права и обязанности собственников распределяются в прежнем соотношении между ТСЖ «Механизатор» (доля 1/4 в праве собственности), ТСЖ «Инструментальщик» (доля 2/4 в праве собственности) и ТСЖ «Инструментальщик-2» (доля 1/4 в праве собственности).

6.2. ТСЖ «Инструментальщик» ежемесячно выставляет другим Собственникам счет для оплаты следующих расходов за отчетный месяц:

- 1) стоимость тепловой энергии отопления, полученной каждым Собственником,
- 2) стоимость тепловой энергии ГВС), полученной каждым Собственником,
- 3) стоимость холодной воды, полученной каждым Собственником,
- 4) стоимость горячей воды, использованной в отчетном месяце для подпитки системы отопления,
- 5) стоимость холодной воды, использованной в отчетном месяце на технологические нужды котельной,
- 6) расходы по техническому обслуживанию (содержанию) котельной.

6.3. К счету в обязательном порядке прилагается счет-фактура и расшифровка расходов (финансовый отчет) котельной за отчетный месяц, содержащая следующую информацию для Собственников:

- 1) объем и стоимость электроэнергии, природного газа и воды (включая воду на подпитку системы отопления), потребленных в системе отопления, а также объем и стоимость услуг отопления, отпущенных всем Собственникам и сторонним потребителям;
- 2) объем и стоимость электроэнергии, природного газа и воды, потребленных в системе ГВС, а также объем и стоимость услуг ГВС, отпущенных всем Собственникам и сторонним потребителям,
- 3) объем и стоимость холодной воды, использованной на технологические нужды котельной,
- 4) перечень расходов по техническому обслуживанию котельной, понесенных в отчетном месяце.

Расшифровка услуг (финансовый отчет) котельной составляется по форме согласно Приложению №2.

Кроме того, к счету прилагаются копии первичных документов о стоимости потребленных котельной электроэнергии, газа, ГВС и холодной воды, а также о расходах по техническому обслуживанию.

6.4. Тепловую энергию отопления Собственники оплачивают исходя из величины показания их приборов УУТЭ за отчетный месяц, помноженную на фактическую стоимость единицы тепла в системе отопления, сложившуюся в отчетном месяце.

6.4.1. Фактическая стоимость единицы тепла в системе отопления определяется как сумма стоимости электроэнергии и природного газа, потребленных в системе отопления, поделенная на общее количество тепловой энергии отопления, потребленной всеми Собственниками.

6.5. Тепловую энергию ГВС Собственники оплачивают исходя из величины показания их приборов УУТЭ за отчетный месяц, помноженную на фактическую стоимость единицы тепла в системе ГВС, сложившуюся в отчетном месяце.

6.5.1. Фактическая стоимость единицы тепла в системе ГВС определяется как сумма стоимости электроэнергии и природного газа, потребленных в системе ГВС, поделенная на общее количество тепловой энергии ГВС, потребленной всеми Собственниками.

6.6. Собственники, пользующиеся ГВС, оплачивают фактическую стоимость потребленной ими холодной воды, используемой для ГВС, в соответствии с показаниями приборов учета и действующими тарифами.

6.7. Стоимость горячей воды, использованной для подпитки системы отопления, и холодной воды, потребленной на технологические нужды котельной, определяется на основании показаний соответствующих счетчиков котельной и действующими тарифами и распределяется между Собственниками пропорционально размеру доли каждого Собственника в праве общей собственности на котельную. В отдельных случаях, когда подпитка системы отопления производится в интересах только одного из Собственников, он оплачивает соответствующий объем горячей воды самостоятельно.

6.8. В соответствии со статьей 249 ГК РФ Собственники несут расходы по техническому обслуживанию (содержанию) котельной, связанные с её производственной деятельностью. Данные расходы распределяются между Собственниками пропорционально размеру их долей в праве общей собственности на котельную.

Затраты, не связанные с производственной деятельностью котельной, не подлежат оплате Собственниками. В число ежемесячно возмещаемых Собственниками расходов не входят расходы, перечисленные в пункте 6.10 настоящего Договора, которые возмещаются в сроки и порядке, установленные коллегиальным решением Собственников.

6.9. При начислении Собственникам к оплате стоимости тепловой энергии отопления и ГВС и расходов на содержание котельной их сумма подлежит уменьшению на сумму доходов, полученных от сторонних потребителей за отопление и ГВС, распределяемую между всеми Собственниками в следующем порядке:

6.9.1. доходы от услуг отопления распределяются между всеми Собственниками пропорционально размеру их долей в праве общей собственности на котельную;

6.9.2. доходы от услуг ГВС распределяются только между ТСЖ «Инструментальщик» (доля в доходе 2/3) и ТСЖ «Инструментальщик-2» (доля в доходе 1/3). ТСЖ «Механизатор» не участвует в распределении этих доходов.

6.10. В случае возникновения необходимости выполнения работ по капитальному ремонту, замене технологического оборудования или иных крупно-затратных работ, связанных с содержанием и эксплуатацией котельной, решение по данному вопросу принимается коллегиально уполномоченными представителями всех Собственников. При этом ТСЖ «Механизатор» освобождается от расходов, связанных с ремонтом и заменой оборудования котельной, относящегося к системе ГВС – данные расходы распределяются только между ТСЖ «Инструментальщик» (доля в расходах 2/3) и ТСЖ «Инструментальщик-2» (доля в расходах 1/3).

В случае, если коллегиальное решение всеми сторонами принять не удастся, оно принимается большинством голосов собственников, определяющихся по размеру их долей в праве собственности на котельную. Если в таком порядке решение достигнуть не удастся, то в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом РФ несогласные с

принятым решением подают иск в Арбитражный суд Ростовской области о понуждении к принятию решения либо об оспаривании принятого решения.

7. ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЁТОВ

7.1. Стороны производят оплату счетов ТСЖ «Инструментальщик» по окончании отчетного месяца не позднее пятнадцати банковских дней с момента получения от ТСЖ «Инструментальщик» соответствующих счетов. Оплата производится на специально открытый ТСЖ «Инструментальщик» для этих целей расчетный счет котельной либо наличными денежными средствами в кассу ТСЖ «Инструментальщик». В случае просрочки платежа невыполнившие обязанность по оплате кроме основного долга оплачивают пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России за каждый день просрочки оплаты. Претензии по выставленным счетам ТСЖ «Инструментальщик» не освобождают другую Сторону от их оплаты в установленные договором сроки, однако ТСЖ «Инструментальщик» обязан в течение 10 банковских дней принять все зависящие от него меры для урегулирования претензий.

7.2. В течение месяца по окончании каждого года ТСЖ «Инструментальщик» подписывает с другими Собственниками двусторонние акты сверки о поставленных и оплаченных услугах.

7.3. Потребителю тепловой энергии, не являющемуся собственником котельной - жилому дому, расположенному по адресу ул. Новолесная 6/3 и находящемуся в управлении ООО «Управляющая компания «Филипп», именуемому в дальнейшем «Сторонний потребитель», - тепловая энергия отпускается на основании договора на отпуск и потребление тепловой энергии, заключаемому с производителем тепловой энергии ТСЖ «Инструментальщик» по тарифам, утверждённым региональной энергетической комиссией.

В соответствии с заключённым договором платежи за отпущенную Стороннему потребителю тепловую энергию поступают на расчётный счёт котельной, открытый для этих целей ТСЖ «Инструментальщик».

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В целях обеспечения прозрачности расчетов для других участников долевой собственности и возможности проведения независимого аудита все расчёты по эксплуатации и содержанию котельной проводятся исключительно по расчётному счёту, открытому ТСЖ «Инструментальщик» специально для этих целей, через который ТСЖ «Инструментальщик» проводит все без исключения обороты по банку в отношении затрат по содержанию и эксплуатации котельной и поступлений денежных средств за произведённую тепловую энергию.

8.2. По инициативе любого Собственника может быть назначена и проведена проверка (аудит) расчётного котельной. Затраты по проведению аудита несет его инициатор.

8.2.1. Собственники вправе по инициативе любого из них самостоятельно провести совместную ревизию (проверку финансово-хозяйственной деятельности) котельной за окончившийся календарный год. При этом:

а) Для проведения ревизии Собственники формируют временную (на срок ревизии) ревизионную комиссию, в которую входят их представители числом не более 2-х от каждого Собственника. В качестве представителей Собственников в ревизионной комиссии могут выступать их единоличные органы управления (действующие на основании уставов) или иные уполномоченные лица (действующие на основании доверенности или приказа единоличного органа управления).

б) Собственник, выступающий с инициативой проведения ревизии, направляет другим соответствующее письменное уведомление с указанием своих представителей в ревизионной комиссии. Днем начала ревизии считается пятый день с момента получения данного уведомления другими Собственниками. Собственники, желающие принять

участие в ревизии, также направляют другим Собственникам списки своих представителей не позднее дня её начала.

Если инициатива о проведении ревизии обсуждается на общем собрании Собственников (их уполномоченных представителей) решение о проведении ревизии и назначении членов ревизионной комиссии может быть принято совместно в виде соответствующего протокола такого собрания.

в) Собственник, осуществляющий эксплуатацию и финансово-хозяйственную деятельность котельной, обязан в день начала ревизии предоставить ревизионной комиссии все первичные документы о производственной и финансово-хозяйственной деятельности котельной, выписки с банковского счета котельной о движении денежных средств и журналы показаний всех приборов учета котельной по электроэнергии, природному газу, отоплению, ГВС и воды за проверяемый период и обеспечить её рабочим помещением с необходимой мебелью. Компьютерами, иной техникой и канцелярскими принадлежностями каждый Собственник обеспечивает своих представителей самостоятельно. Ревизия проводится в помещении котельной.

г) Ревизия проводится в срок не более 10 календарных дней с момента предоставления ревизионной комиссии всех документов о деятельности котельной, указанных в пункте 8.2.1(в).

д) По окончании ревизии ревизионная комиссия составляет акт, подписываемый всеми её членами, в котором фиксируется место и время проведения ревизии, период проверки, а также иные обстоятельства с которыми согласны все члены комиссии. Если ревизионная комиссия не может по каким-то вопросам прийти к единогласному мнению, каждый или отдельные члены комиссии (единолично или коллегиально) фиксируют свое мнение в виде дополнений, являющихся неотъемлемой частью акта.

8.2.2. Собственник, осуществляющий эксплуатацию и финансово-хозяйственную деятельность котельной, обязан в течение трех дней после получения решения органа тарифного регулирования об утверждении тарифа на тепловую энергию котельной предоставить остальным собственникам копию этого решения со всеми приложениями.

8.3. Каждый Собственник вправе принять на себя функции управляющего котельной с любого периода времени заявив о своём намерении другим участникам долевой собственности котельной выполнив при этом необходимые процедуры заключения договоров на ресурсопотребление, переоформив на себя лицензии на осуществление руководства опасным производственным объектом, открыв для обслуживания котельной в кредитной организации отдельный расчётный счёт котельной и строить свою работу руководствуясь принципами заботливости, осмотрительности и внимательности при выполнении обязанностей по эксплуатации и содержанию котельной в соответствии с нормами и положениями Федеральных законов, регламентирующих деятельность опасных производственных объектов.

8.4. Каждый Собственник вправе для учета потерь потребляемой им воды установить дополнительный счетчик на выходе соответствующей трубы из котельной.

8.5. Собственник, осуществляющий эксплуатацию и финансово-хозяйственную деятельность котельной, обязан обеспечить присутствие бухгалтера и прием им представителей других Собственников в помещении правления ТСЖ «Инструментальщик» в четвертый понедельник каждого месяца с 18:00 до 19:00 (приемное время).

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае неоплаты более одного месяца за потреблённую тепловую энергию ТСЖ «Инструментальщик» вправе, после надлежащего уведомления должника, ограничить ему подачу теплоносителя и в таком случае вся ответственность перед членами своего товарищества ложится на его Председателя либо Правление ТСЖ.

9.2. Все возникающие разногласия и споры, вытекающие из данного договора, должны разрешаться дружественно путём переговоров, в случае невозможности достичь согласия спор передаётся на рассмотрение Арбитражного суда Ростовской области.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и считается заключенным на неопределенный срок (бессрочно).

10.2. Изменение и расторжение настоящего Договора возможно только с согласия всех сторон, выраженного в виде трехстороннего соглашения.

10.3. Председатели товариществ могут на своём собрании единогласно, за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора принять решение о передаче функций юрисдикции котельной и финансового регулирования её деятельности любому другому участнику долевой собственности котельной, либо внешней управляющей компании. Вопросы продажи имущества котельной могут решаться только после принятия решения по этому вопросу высших органов ТСЖ – общего собрания жильцов.

Приложение №1 к Договору
на содержание и эксплуатацию котельной

Расшифровка услуг (финансовый отчет) котельной

Стр.	Наименование компании	Вид услуги	Документ	Стоимость
1	Техобслуживание (ТО)			
2	Сбербанк	Услуги банка	Реквизиты документа	Сумма
3	ЮТК	Абонентская плата	Реквизиты документа	Сумма
4	Заработная плата		Реквизиты документа	Сумма
5	Налоги	Страховые взносы	Реквизиты документа	Сумма
6	Сантехпрогресс	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
7	Ростовгоргаз	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
8	ДонЭнергоСервис	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
9	СКУТЭР	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
10	СКУТЭР	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
	...			
20	Итого:			Общая сумма
21	К оплате за ТО	Общая сумма за ТО	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
22	Приобретенное оборудование	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
23	Ремонт	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
31	ДонЭнергоСбыт	Электроэнергия	Реквизиты документа	Сумма

32	Регионгаз	газ природный	Реквизиты документа	Сумма
33	Итого:			Общая сумма
34	Расчет стоимости 1 Гкал	Показания УУТЭ всех Соб-ков	Общая ст-ть произ-ва	Цена 1 Гкал
35	Отопление	Показания УУТЭ Соб-ка	Цена 1 Гкал	Сумма к оплате
36	Подогрев воды (ГВС)	Показания УУТЭ Соб-ка	Цена 1 Гкал	Сумма к оплате
41	Водоканал	Холодная вода	Реквизиты документа	Сумма
42	Расчет ст-ти 1 м ³	Сумма за воду	Показание счетчика	Цена 1 м ³
43	Холл.вода (ГВС) к оплате	Показания счетчика Соб-ка	Цена 1 м ³	Сумма к оплате
44	Хол.вода (тех.нужды) всего	Показания счетчика котельн.	Цена 1 м ³	Общая сумма
45	Хол.вода (тех.нужды) к оплате	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
50	Доходы котельной			
51	Филипп	Всего оплачено за тепло	% в праве собств-ти	Сумма к возврату
100	Итого:			Сумма к оплате

Примечания:

1. Единая фактическая стоимость единицы тепла (строка 34) рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть Ед.Гкал} = \frac{\text{Стоимость Газа (строка 32)} + \text{Стоимость электроэнергии (строка 31)}}{\text{Сумма показаний счетчиков УУТЭ всех ТСЖ}}$$
2. Стоимость отопления, начисляемая каждому ТСЖ (строка 35), рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть Отпл} = \text{Показания УУТЭ отопления каждого ТСЖ (строка 35)} \times \text{Ст-ть Ед.Гкал (строка 34)}$$
3. Стоимость ГВС, начисляемая каждому ТСЖ (строка 36), рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть ГВС} = \text{Показания УУТЭ ГВС каждого ТСЖ (строка 36)} \times \text{Ст-ть Ед.Гкал (строка 34)}$$

Приложение №2 к Договору
на содержание и эксплуатацию котельной

Расшифровка услуг (финансовый отчет) котельной
(после реконструкции)

Стр	Наименование компании	Вид услуги	Документ	Стоимость
1	Техобслуживание (ТО)			
2	Сбербанк	Услуги банка	Реквизиты документа	Сумма
3	ЮТК	Абонентская плата	Реквизиты документа	Сумма
4	Заработная плата		Реквизиты документа	Сумма
5	Налоги	Страховые взносы	Реквизиты	Сумма

			документа	
6	Сантехпрогресс	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
7	Ростовгоргаз	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
8	ДонЭнергоСервис	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
9	СКУТЭР	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
10	СКУТЭР	Техобслуживание	Реквизиты документа	Сумма
	...			
20	Итого:			Общая сумма
21	К оплате за ТО	Общая сумма за ТО	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
22	Приобретенное оборудование	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
23	Ремонт	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате
	Стоимость отопления			
31	ДонЭнергоСбыт	Электроэнергия д/отопления	Реквизиты документа	Сумма
32	Регионгаз	газ природный д/отопления	Реквизиты документа	Сумма
33	Итого:			Общая сумма
34	Расчет стоимости 1 Гкал в системе отопления	Показания УУТЭ всех Собственников	Общая ст-ть произ-ва	Цена 1 Гкал
35	Отопление	Показания УУТЭ собств-ка	Цена 1 Гкал	Сумма к оплате
	Стоимость ГВС			
36	ДонЭнергоСбыт	Электроэнергия д/ГВС	Реквизиты документа	Сумма
37	Регионгаз	газ природный д/ГВС	Реквизиты документа	Сумма
38	Итого:			Общая сумма
39	Расчет стоимости 1 Гкал в системе ГВС	Показания УУТЭ всех соб-ков	Общая ст-ть произ-ва	Цена 1 Гкал
40	ГВС	Показания УУТЭ Соб-ка	Цена 1 Гкал	Сумма к оплате
41	Водоканал	Холодная вода	Реквизиты документа	Сумма
42	Расчет ст-ти 1 м3	Сумма за воду	Показание счетчика	Цена 1 м3
43	Холл.вода (ГВС) к оплате	Показания счетчика соб-ка	Цена 1 м3	Сумма к оплате
44	Хол.вода (тех.нужды) всего	Показания счетчика котельн.	Цена 1 м3	Общая сумма
45	Хол.вода (тех.нужды) к оплате	Общая сумма	% в праве собств-ти	Сумма к оплате

50	Доходы котельной			
51	Филипп	Всего оплачено за тепло	% в праве собств-ти	Сумма к возврату
100	Итого:			Сумма к оплате

Примечания:

1. Фактическая стоимость единицы тепла в системе отопления (строка 34) рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть Гкал Отопл} = \frac{\text{Ст-ть газа в системе отопления (строка 32)} + \text{Ст-ть эл.энергии в системе отопления (строка 31)}}{\text{Сумма показаний счетчиков отопления всех ТСЖ}}$$

2. Фактическая стоимость единицы тепла в системе ГВС (строка 39) рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть Гкал ГВС} = \frac{\text{Ст-ть газа в системе ГВС (строка 32)} + \text{Ст-ть эл.энергии в системе ГВС (строка 31)}}{\text{Сумма показаний счетчиков ГВС всех ТСЖ}}$$

3. Стоимость отопления, начисляемая каждому ТСЖ (строка 35), рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть Отопл} = \text{Показания УУТЭ отопления каждого ТСЖ (строка 35)} \times \text{Ст-ть Гкал Отопл (строка 34)}$$

4. Стоимость ГВС, начисляемая каждому ТСЖ (строка 40), рассчитывается по формуле:

$$\text{Ст-ть ГВС} = \text{Показания УУТЭ ГВС каждого ТСЖ (строка 40)} \times \text{Ст-ть Гкал ГВС (строка 39)}$$

Возвратить Товариществу собственников жилья «Механизатор» (ОГРН 1036166009076, ИНН 6166024818) из федерального бюджета Российской Федерации 6 000 рублей государственной пошлины по иску.

Производство по делу прекратить.

Определение может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Судья

В.Н.Авдеев