

ООО «Екатеринбургская правовая компания «Астрея»
ИНН 6670427938/КПП 667201001 ОГРН 1146670026744
почтовый адрес: 620130 г. Екатеринбург,
ул. Юлиуса Фучика, д.3, оф. 2

**Отчет о юридических услугах, оказанных ООО «Екатеринбургская правовая
компания «Астрея»
по договору на оказание юридических услуг от 10.03.2025 г.**

10 марта 2025 г. ООО «УЖК «Территория» заключило договор на оказание юридических услуг с ООО «Екатеринбургская правовая компания «Астрея».

Предмет договора – оказание юридических услуг по вопросу установления правовых оснований для пользования крышной газовой котельной, расположенной в доме № 6 по ул. Н.Никонова, собственниками помещений в домах № 8 и 10 по ул. Н.Никонова. На момент начала действия договора крышная газовая котельная находилась в фактическом владении ТСЖ «Де Геннин», отсутствовали какие-либо договоры по поводу подачи отопления и горячего водоснабжения собственникам помещений в домах № 8 и 10 по ул. Никонова.

Для поиска правового разрешения данной ситуации были собраны и изучены:

1. Судебные акты, ранее принятые по спорам, связанным с крышной газовой котельной, расположенной в доме № 6 по ул. Н.Никонова (с 2017 года).
2. Документы о строительстве и назначении крышной газовой котельной (часть проектной документации, технические паспорта на дома № 8 и 10 по ул. Н.Никонова, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, решения общих собраний собственников).
3. Нормативно-правовые акты по вопросу теплоснабжения, крышных газовых котельных, порядка установления права общей собственности на имущество, используемое в интересах собственников помещений в нескольких зданиях (домах).
4. Судебная практика по вопросу порядка установления права общей собственности на имущество, используемое в интересах собственников помещений в нескольких зданиях (домах), крышных газовых котельных.

В рамках договора нами были оказаны следующие услуги:

1. Выработали правовую позицию для разрешения данного спора.
2. Участвовали в проведении переговоров и совещаний по вопросу крышной газовой котельной с советами МКД № 8 и 10 по ул. Н.Никонова
3. Готовили письменные обращения в органы власти и управления, вели переговоры с их представителями по вопросам владения и управления крышной газовой котельной (Департамент Госжилнадзора, Администрация Железнодорожного района, Прокуратура Железнодорожного района)
4. Провели переговоры с представителями ТСЖ «Де Геннин», председателем Щербаковой Н.В., убедили представителей ТСЖ в целесообразности оформления права общей собственности на крышную газовую котельную собственниками домов № 6, 8 и 10 по ул. Н.Никонова, разъяснили порядок такого оформления. На момент проведения общих собраний в домах № 8 и 10 по ул. Н.Никонова, собственники помещений в домах № 6 по ул. Н.Никонова уже приняли положительное решение в части признания крышной газовой котельной общим имуществом собственников трех домов жилого комплекса.



5. Приняли участие в судебных спорах по вопросам, имеющим отношение к крышной газовой котельной.

Фактические обстоятельства по спору о правовом статусе крышной газовой котельной

До сентября 2023 года обслуживанием крышной газовой котельной занималось ООО «АСК-энергия» по договору с ТСЖ «Де Геннин». В рамках заключенного договора ООО «АСК-Энергия», закупая газ у АО «Екатеринбурггаз», и владея котельной на праве аренды, осуществляло подачу тепловой энергии на нужды отопления и ГВС в дома № 6, 8, 10 по ул. Н.Никонова.

В 2023 году ООО "АСК - Энергия" обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к ТСЖ "Де Геннин" о признании договора на отпуск тепловой энергии № 18-06-01Т расторгнутым с 26.09.2023. Также был расторгнут договор аренды крышной газовой котельной.

20 мая 2024 года решением Арбитражного суда Свердловской области было принято решение - признать договор на отпуск тепловой энергии № 18-06-01Т, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью "АСК - Энергия" (ИНН 6673102350, ОГРН 1036604810660) и Товариществом собственников жилья "Де Геннин" (ИНН 6678091172, ОГРН 1186658022000), расторгнутым с 26.09.2023.

Все последующие инстанции признали данное решение суда законным и обоснованным.

Поэтому возник вопрос о том, кто будет осуществлять управление крышной газовой котельной в целях выработки ресурса для подачи отопления и горячего водоснабжения в дома № 8 и 10 по ул. Н.Никонова.

Стоит отметить, что в 2017 году в Арбитражном суде Свердловской области рассматривалось заявление управляющей организации - ООО «УЖК «Территория» по оспариванию предписания Департамента Госжилнадзора Свердловской области, которым данный орган власти обязывал управляющую организацию расторгнуть договор аренды крышной газовой котельной с ООО «АСК-Энергия» (Дело № А60-14962/2017). Суд апелляционной инстанции, рассматривая данный спор, пришел к выводу, что расположенная на крыше дома №6 по ул.Николая Никонова г. Екатеринбурга газовая котельная, является общим имуществом только собственников помещений в доме № 6 по ул. Н.Никонова.

После прекращения действия договора на отпуск тепловой энергии № 18-06-01Т с ООО «АСК-энергия», заключенного с ООО «АСК-энергия», встал вопрос о том, кто будет обслуживать данное оборудование, и чьей собственностью оно является.

ТСЖ «Де Геннин», вероятно руководствуясь решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-14962/2017, первоначально считало, что крышная газовая котельная является собственностью только собственников помещений в доме № 6 по ул. Н.Никонова. Представители органов власти и управления полагали, что вышеуказанное решение арбитражного суда обладает преюдициальной силой, поэтому собственники помещений в домах № 8 и 10 по ул. Н.Никонова не могут претендовать на право быть собственниками спорной крышной газовой котельной.

С 2023 года по 2024 год крышная газовая котельная функционировала в автоматическом режиме, то есть в отсутствие необходимого обслуживания.

Летом 2025 г. ТСЖ «Де Геннин» предприняло попытку отключить подачу ГВС в дома № 8 и 10 по ул. Н.Никонова, мотивируя свои действия необходимостью проведения в котельной необходимых ремонтных работ, а также ссылаясь на то, что ТСЖ не является теплоснабжающей организацией и не обязано поставлять тепловую энергию в дома № 8 и 10 по ул. Н.Никонова.

В 2025 году АО «Екатеринбурггаз», не дождавшись оплаты за потребленный с октября 2023 года газ, подало в суд исковое заявление о взыскании задолженности за газ, поставленный на нужды отопления и горячего водоснабжения домов № 6, 8 и 10 по ул. Н.Никонова (дело № А60-7113/2025).

Решением Арбитражного суда Свердловской области, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, иск удовлетворен в полном объеме, с ТСЖ «Де Геннин»

взыскана полностью стоимость газа, потребленного на нужды горячего водоснабжения и отопления всех 3-х домов – 6, 8 и 10 по ул. Н.Никонова в период с октября 2023 г. по июнь 2025 г.

Правовая позиция, выработанная ООО «Екатеринбургская правовая компания «Астрея» по вопросу правового статуса крышной газовой котельной:

Изучив судебный акт от 19.10.2017 г. по делу № А60-14962/2017, мы обратили внимание на следующий посыл суда:

«Департамент не доказал, что спорное имущество является общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах №№ 6, 8 и 10. Одного лишь условия, что совместное использование данного имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство вышеуказанных домов, недостаточно для возникновения на него права собственности у фактических пользователей данного имущества. В том случае, если орган надзора полагает, что право долевой собственности на данное имущество имеется у собственников помещений МКД №8 и №10, данное право не может быть признано в административном порядке, путем вынесения управляющей компании предписания с указанием на нарушение, устранение которого предполагает проведение общего собрания собственников помещений, в том числе МКД №8 и №10. Доказательств наличия права собственности на спорное имущество у собственников помещений многоквартирных домов №8 и №10 заинтересованное лицо (Департамент госжилнадзора) суду не представило, равно как и не представило доказательств того, что на данное право претендует кто-либо из собственников помещений указанных МКД».

Из толкования данного судебного акта были сделаны ошибочные выводы о том, что данное решение имеет преюдициальную силу, и собственники домов 8 и 10 по ул. Никонова не могут заявлять притязания на право общей долевой собственности на крышную газовую котельную.

Данными выводами о силе преюдиции, руководствовались как органы власти и управления, так и отдельные собственники при обращении с соответствующими заявлениями и жалобами.

Изучив все имеющиеся документы, мы пришли к следующим выводам:

1. Строительство домов, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 6, д. 8, д. 10, осуществлялось по единому проекту, как строительство единого жилого комплекса, осуществляемого в три этапа (3 пусковых комплекса). У собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 8, д. 10, отсутствует иная возможность получения коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, кроме как путем получения тепловой энергии, вырабатываемой спорной крышной газовой котельной. Мощность котельной по проекту строительства рассчитана на использование всеми тремя домами. Следовательно, затраты на строительство крышной газовой котельной были заложены застройщиком при утверждении единого проекта для всего жилого комплекса.
2. Отсутствует преюдициальное значение выводов суда в судебном акте по делу №А60-14962/2017 (о том, что крышная газовая котельная является собственностью только собственников помещений дома № 6 по ул. Н.Никонова), поскольку собственники 8 и 10 дома по ул. Н.Никонова не принимали участие в данном судебном споре, следовательно, судебный акт не имеет для них обязательной силы, и они имеют право заявить свои правопримития на крышную газовую котельную. Позже мы представили свои доводы в этой части в Департамент Госжилнадзора, Прокуратуру Железнодорожного района.
3. Формой достижения соглашения по данному вопросу является реализация обязанности собственников, установленной п. 1 «Правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Данный пункт предписывает собственникам определить состав общего имущества в целях выполнения обязанности по его содержанию. Формой достижения согласия собственников по составу общего имущества является принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений. Предложенная нами процедура определения перечня общего имущества и включения в данный перечень крышной газовой котельной, является не процедурой **приобретения** права общедолевой собственности, а процедурой **документального оформления существующего права общей долевой собственности собственников помещений в домах № 6, 8, 10 по ул. Н.Никонова**, подтверждением того факта, что собственники пришли к соглашению:

- о существовании такого права собственности для собственников всех трех домов;
- о распределении бремени содержания своего имущества на всех собственников.

В рамках исполнения обязательств по договору от 10 марта 2025 г., сотрудники ООО «Екатеринбургская правовая компания «Астрея» приняли участие в следующих судебных спорах по вопросам, имеющим отношение к крышной газовой котельной:

Реквизиты дела, суд	Стороны	Содержание принятого решения, требования	Результаты рассмотрения после обжалования решения
№ А60-70195/2024	Истец - АО «Екатеринбурггаз», ответчик - ТСЖ «Де Геннин» ООО «УЖК «Территория» - З- лицо.	<p><u>Решение суда от 18.07.2025 г.:</u></p> <p>- обязать ТСЖ «Де Геннин» заключить с АО «Екатеринбурггаз» договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;</p> <p>- взыскать ТСЖ «Де Геннин» в пользу АО «Екатеринбурггаз» 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.</p> <p><u>Постановление № 17АП-7784/2025-ГК:</u></p> <p>решение Арбитражного суда Свердловской области от 18.07.2025 года изменено:</p> <p>Из перечня обслуживаемого имущества по договору исключен газопровод высокого давления от первого отключающего устройства перед ШРП, ШРП (шкафного регуляторного пункта) и газопровода низкого давления до задвижки на фасаде дома.</p> <p><i>Комментарий: данный договор заключен в интересах всех собственников крышной газовой котельной.</i></p>	<p>Решение вступило в законную силу.</p> <p><u>Выполнены услуги по 1 инстанции</u></p> <p><u>(Арбитражный суд Свердловской области)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - подготовлено и направлено ходатайство об ознакомлении с материалами дела, выгружены материалы дела; - подготовлен отзыв на исковое заявление и направлен отзыв сторонам и в суд; - подготовлен дополнительный отзыв на исковое заявление, направлен сторонам и в суд; - принято участие в судебных заседаниях в Арбитражном суде Свердловской области: <p>1) 10.03.2025 г., 2) 08.04.2025 г., 3) 04.07.2025 г.</p> <p><u>Выполнены услуги по 2 инстанции</u></p> <p><u>(Семнадцатый арбитражный апелляционный суд)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - подготовлен отзыв на

		апелляционную жалобу ТСЖ «Де Геннин» и направлен сторонам и в суд; - принято участие в заседании Семнадцатого арбитражного апелляционного суда 22.10.2025 г.
--	--	---

Список рассматриваемых судов по ТСЖ «Де Геннин» в отношении крышной газовой котельной в настоящий момент

<u>№ № 2-2144/2025</u> <u>Железнодорожный районный суд г. Екатеринбурга</u>	<u>Истец - прокурор Железнодорожного района г. Екатеринбурга, ответчик - ТСЖ «Де Геннин»</u>	<u>В настоящий момент рассматриваются требования:</u> - об установлении факта осуществления ТСЖ «Де Геннин» деятельности по поставке коммунальных услуг отопления, нагрева воды и горячего водоснабжения в МКД № 6,8, 10 по ул. Николая Никонова г. Екатеринбурга в качестве исполнителя по предоставлению коммунальных услуг; - о признании бездействий ТСЖ «Де Геннин» в необращении в орган тарифного регулирования РЭК Свердловской области для утверждения тарифов для нужд поставки теплоэнергии незаконными; - о возложении на ТСЖ «Де Геннин» обязанности обратиться в орган тарифного регулирования РЭК Свердловской области для утверждения тарифов для нужд поставки теплоэнергии; - о признании незаконными действиями ТСЖ «Де Геннин» об ограничении поставки тепловой энергии в МКД № 8, 10 по ул. Николая Никонова г. Екатеринбурга; - о возложении на ТСЖ «Де Геннин» обязанности предоставлять услугу по теплоснабжению в МКД № 6,8, 10 по ул. Николая Никонова г. Екатеринбурга.	<u>Выполнены услуги по 1 инстанции (Железнодорожный районный суд г. Екатеринбурга)</u> - подготовлен отзыв на исковые требования и направлен сторонам и в суд; - принято участие в судебных заседаниях: 1) 03.06.2025, 2) 24.07.2025, 3) 03.09.2025, 4) 30.10.2025 г. Следующее заседание суда назначено на 23 декабря 2025 г.
--	--	---	---

