



ОРИОН
управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Орион»
105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 41, стр. 2, оф. 9

исх. № 661/19
от « 01 » 10 2019 г.

**Председателю Совета дома
ЖК «Кристалл»
(МКД по ул. Смольная, д.49)
Юхниной Г. Г.
ул. Смольная д. 49 кв. 339
Info.jkkristall@gmail.com**

Уважаемый Совет дома!

В ответ на Ваше обращение, вх. № 661/19 от 17.09.2019г. в соответствии с заключением комиссии Совета дома ЖК «Кристалл» по расходам тепловой энергии на общедомовые нужды, ООО «УК «Орион» сообщает следующее.

1. Поскольку собственники нежилых помещений не вводили индивидуальные приборы учета тепловой энергии в эксплуатацию, начисление за услугу «Отопление» собственникам нежилых помещений производится по нормативу потребления тепловой энергии на нужды отопления (0,016 Гкал на 1 м² площади), утвержденному Постановлением Правительства Москвы № 41 от 11.01.1994 г. Таким образом, образовавшаяся разница между объемом тепловой энергии, определенным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и суммой объемов потребления тепловой энергии, определенных по показаниям индивидуальных приборов учёта тепловой энергии, объемов потребления тепловой энергии, рассчитанных по нормативу потребления на нужды отопления, объемов тепловой энергии, потребленной при производстве горячего водоснабжения (на подогрев) и есть объем коммунальной услуги, предоставленной на содержание общего имущества, рассчитанный и распределенный между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирные жилые дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г № 354.

Управляющей компанией, в срок до 15.10.2019г. собственникам нежилых помещений будут направлены уведомления о необходимости монтажа и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета тепловой энергии.

2. Индивидуальный прибор учета тепловой энергии автомойки был смонтирован в отопительный период 2017-2018гг., но введен в эксплуатацию в феврале 2019г., однако начисление за тепловую энергию производилось с марта 2019. Корректировка начислений за тепловую энергию на содержание общего имущества с учетом расхода тепла автомойки будет отражена в едином платежном документе выставленный за октябрь 2019 г.

Поскольку машино-места, расположенные в подземном паркинге, начали оформляться в собственность лишь в 2019 году, то до этого времени площадь подземного паркинга относилась к общедомовому имуществу и начисление за тепловую энергию владельцам машиномест не производились. Однако в настоящее время управляющей компанией проводятся работы по ремонту прибора учета тепловой энергии на нужды отопления подземного паркинга. После завершения работ и ввода прибора учета тепловой энергии на нужды отопления подземного паркинга в эксплуатацию, начисление за тепловую энергию будут производиться исходя из показаний прибора учета тепловой энергии пропорционально общей полезной площади машино-мест.



3. Специалистами управляющей компании завершается обход нежилых помещений с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения. Тепловая энергия, затраченная на подогрев воды нежилых помещений будет учтена при проведении корректировки начислений за тепловую энергию на содержание общего имущества и отражена в едином платежном документе выставленный за октябрь 2019г.

4. В настоящее время управляющей компанией организован обход, указанных в Вашем заключении квартир, в которых возможно неисправны приборы учета тепловой энергии. В случае подтверждения неисправности приборов учета тепловой энергии, специалистами ООО «УК «Орион» будут составлены соответствующие акты и переданы в расчетный центр для проведения начислений по нормативу потребления тепловой энергии на нужды отопления с применением повышающего коэффициента. Ориентировочный срок завершения работ – 15.10.2019г.

5. В настоящее время специалистами ООО «УК «Орион» выполняется работа по снижению температуры внутри помещений мест общего пользования путем регулировки поэтажных конвекторов, а также отключение системы отопления в технических этажах.

6. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Смольная д. 49, оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, а также индивидуальными приборами учета тепловой энергии, соответственно, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, согласно Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (ред. 27.03.2018г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

Согласно п. 40 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (ред. 27.03.2018г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") *Потребитель коммунальной услуги по отоплению, вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, вносит плату за эту услугу совокупно, без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 п. 2 ст. 154 ЖК, плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за исключением услуги отопления - Федеральный закон от 03.07.2016 N 267-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации").

Согласно п. 42(1) Постановления Правительства Москвы от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 27.03.2018г.) * Многоквартирный дом, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения N 2 к настоящим Правилам, исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.



При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения), в случае если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта, объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления в течение отопительного периода, определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного, исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

3(3). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3(3):

$$7. \quad P_i = \left(V_i^n + V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}} \right) \times T^T,$$

где:

V_i^n - объем (количество) потребленной за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в *i*-м жилом или нежилом помещении, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в *i*-м жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за предыдущий год;

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период в многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, за исключением объема (количества) тепловой энергии, потребленного во всех жилых или нежилых помещениях в многоквартирном доме, который определяется по формуле:

$$8. \quad V_i^{\text{одн}} = V^{\text{д}} - \sum_i V_i^n,$$

где $V^{\text{д}}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного сезона по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год;



S_i - общая площадь i -го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, объем отопления для СОИ определяется как разница между объемом тепловой энергии, определенным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и суммой объемов потребления тепловой энергии, определенных по показаниям индивидуальных приборов учёта тепловой энергии, объемов потребления тепловой энергии, рассчитанных по нормативу потребления на нужды отопления (там где индивидуальные квартирные счетчики неисправны), объемов тепловой энергии, потребленной при производстве горячего водоснабжения (на подогрев).

7. Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г Москва, ул. Смольная д. 49 равна 41 781 кв. м в том числе:

- общая площадь жилых помещений – 34 360,20 кв. м.
- общая площадь нежилых помещений – 2 589,00 кв. м.
- общая полезная площадь нежилых помещений (машино-мест) – 4 608,50 кв. м.
- общая площадь мойки – 223,3 кв. м.

Заместитель директора

А.В. Петров