

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ г. МОСКВЫ

ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО ВОСТОЧНОМУ АДМИНИСТРАТИВНОМУ ОКРУГУ г.
МОСКВЫКолодезный пер., д.14, Москва, 107076 Телефон: 8 (495) 964-0475, факс: 8 (499) 268-3835, e-mail: mgi-ign-VAO@mos.ru, <https://www.mos.ru/mgi>

19 ОПТ 2010

ГР-04-4951/20

ГР-04-4951/20

21.08.2020

от

Ляхову В.Н.

info@velotandem.ru

Уважаемый Владимир Николаевич!

Жилищная инспекция по Восточному административному округу в дополнение к ранее направленному ответу на Ваше обращение, поступившее в Ассоциацию «ЖКХ контроль города Москвы», по вопросу порядка начисления платы за услугу «отопление» по дому 3, корпус 3 по 3-й Владимирской улице сообщает.

Согласно информации, предоставленной ООО «УК ЮНИ-ДОМ» и ПАО «МОЭК», а также сведениям, размещенным в базе данных Автоматизированной системы управления «Информационное обеспечение деятельности (АСУ ЕИРЦ), указанный дом оборудован обще домовым прибором учета тепловой энергии (ОДПУ). Теплоснабжение дома до 01.05.2020 осуществлялось ПАО «МОЭК» по договору теплоснабжения от 01.06.2009 № 04.301380-ТЭ. С 01.05.2020 исполнителем услуг по отоплению является ПАО «МОЭК».

По данным ГБУ «МосгорБТИ» общая площадь дома - 3911 кв.м, общая площ. нежил. помещений - 743,5 кв.м, общая площ. жилых помещений, принятая к расчету платы за отопление жителям дома, - 3167,50 кв.м.

Согласно данным ПАО «МОЭК», учет тепловой энергии ведется ресурсоснабжающей организацией отдельно по группам потребителей «Жилье» и «Прочие». Объем тепловой энергии, потребленный жилой частью дома, составил в 2016 году - 431,092 Гкал., в 2017 году - 399,704 Гкал., в 2018 году - 372,587 Гкал., в 2019 году - 280,696 Гкал. Фактический среднемесячный объем тепловой энергии по жилой части дома составил за 2016 год - 0,0113415 Гкал./кв.м, за 2017 год - 0,0105158 Гкал./кв.м, за 2018 год - 0,0098023 Гкал./кв.м, за 2019 год - 0,0073848 Гкал./кв.м.

При расчете размера среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление для нужд населения принимается объем тепловой энергии для нужд отопления по категории потребителей «Жилье», определяемый ПАО «МОЭК», и общая площадь жилых помещений дома, составляющая 3167,50 кв.м.

Сравнительный анализ показал, что размер платы за отопление, начисленный жителям в 2016 - 2019 годах, превышает фактическую стоимость тепловой энергии на отопление, определенную в соответствии с данными ПАО «МОЭК» по категории потребителей «Жилье» за аналогичный период.

Учитывая изложенное, Инспекцией 15.10.2020 выдано **предостережение** управляющей организации ООО «УК ЮНИ-ДОМ» о недопустимости нарушения обязательных требований, установленных п.42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011, и предложено провести **корректировку** размера платы за услугу «отопление» жителям дома 3, к. 3 по 3-й Владимирской ул. за 2016-2019 г.

Порядок расчета платы за услугу «отопление» жителям дома 3, корпус 3 по 3-й Владимирской улице в 2020 году исходя из среднемесячного объема тепловой энергии для нужд отопления за 2019 год соответствует требованиям действующего законодательства.

В части «распределения объемов тепловой энергии на отопление между жителями и арендаторами» сообщаем, что объемы тепловой энергии определяются ПАО «МОЭК» в соответствии с договором энергоснабжения, заключенным с управляющей организацией. Согласно ч.4 ст.421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Таким образом, порядок распределения объемов определяется исходя из условий, указанных в договоре, и не может быть изменен лицами, не являющимися стороной по договору. В случае возникновения споров и разногласий стороны решают споры в соответствии с условиями заключенного договора либо в судебном

порядке. Согласно ст.450 ГК РФ изменения договора возможны по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда.

В случае несогласия с действиями ПАО «МОЭК» либо ООО «УК ЮНИ-ДОМ» Вы вправе обратиться в суд для рассмотрения вопросов в рамках гражданского судопроизводства.

Надеемся, что представленные разъяснения окажутся Вам полезными.

Начальник Жилищной инспекции по ВАО



Г.А. Ковалев

Алешникова Н.М. 8-499-268-38-20

----- КОММЕНТ по письму от Ляхова по ответу из Жил.Инспекции от 19.10.20.

- 1) Рассмотрен период 2016-2019 (по МОЭК, т.е. 2017-2020 по ЕПД)
- 2) Есть данные по теплу для жителей Qжил, но нет кол-ва общего тепла Qобщ (или для арендаторов Qар) - т.е. это скрывают. (пару недель назад я просил их прислать все данные для анализа).
- 3) Отмечено превышение начислений за тепло на жителей в 2016-2019, т.е. нарушение Правил 354 (распределение по площадям) и указано, чтобы ЮНИ сделал корректировку.
- 4) За 2019 (МОЭК) т.е. 2020 по ЕПД - Жил.Инсп. считает, что всё нормально.
- 5) Распределение платы за тепло между жителями и арендаторами решают ЮНИ и МОЭК по договору между ними. (А учитывают ли при этом Правила 354?)
- 6) В случае несогласия с ЮНИ или/и МОЭК мы можем обратиться в суд.

В работе участвовали жители дома:

1-й подъезд: Кузьмина Н.Д.; 2 под. Вельматова Т.Ю., Ляхов В.Н., Сосенков А.В.; 3-под. Бирюкова Р.Г., Князева Т.А.

СХЕМА ДОМА



Из Правил №354, п.42 (1), часть вторая и формула 3(6) $V_i = S_i \times \frac{V^a}{S^{об} - S^{инд} + S^{он}}$ Приложение

Термины жилье, не жилье, прочие, административ. и отопливаемые, и кто платит за отопление.

Ответ от ЮНИ ЕПД 2017 МОЭК 2016
 $\frac{431 \text{ Гкал}}{3167 \text{ м}^2} : 12 \text{ м-ц} \approx 0,01134 \text{ Гкал/м}^2 \text{ в м-ц}$

Вариант ЮНИ
 431 - 97,7%
 10,2 - 2,3% ?

Вариант А
 квартир м² 3167 - 88%
 учрежд. м² 434 - 12%

Вариант Б
 пл. квартир 3167 - 81%
 743,5 - 19% "прочие"

Если 100% = 3911 м²

эт.5 эт.4 эт.3 эт.2 эт.1 Общ. без подв.,лест., черд.
 $\Sigma = 720,9 + 725,1 + 725,9 + 726,0 + 704,1 \approx 3601 \text{ м}^2 = 100\%$
 платежеспособ. площ.

Жилая общ пл. кв-р $\approx 3167 \text{ м}^2$ - "жилье"
 Учрежд. (нежил) пл. $\approx 434 \text{ м}^2$ МФЦ, ЕИРЦ: $3911 - 3167,5 = 743,5 \text{ м}^2$ - "прочие"
 Полезная пл. = $3911 = 3601 + 310$ (общая с подвал. без лест. и черд.)
 Теплая пл. = кв-ры + учрежд. + лест + подвал + черд. $\approx 5000 \text{ м}^2$
 лестн. $\approx 333 \text{ м}^2 \rightarrow 256 + 85 = 341 \text{ dom.mos.ru}$

По данным от МОЭК:

ЕПД МОЭК	2020 2019	2019 2018	2018 2017	2017 2016	2016 2015	2015 2014	2014 2013	2013 2012
100% $\Sigma \Rightarrow$		460 Гкал	420,9 Гкал	441 МОЭК	538?			
Жил.		373 $\rightarrow 81\%$	399,7 $\rightarrow 95\%$	ЮНИ 431 $\rightarrow 97,7\%$	3 м-цане работал ОДПУ			
Проч.		87 $\rightarrow 19\%$	21,25 $\rightarrow 5\%$	10 $\rightarrow 2,3\%$				
Гкал/м-ц 28 кв $\Rightarrow 0,75$		0,99	1,07 \rightarrow ЕПД $\rightarrow 1,15$		0,98	1,21	1,42	

Проблемы: Правила №354 Утв. ППРФ 2011

- 1) Расчёт по теплу при наличии Арендаторов и счётчик общий.
- 2) Избыток тепла в 2017 - Некачеств. услуга 2-й раздел

Схема обращений жителей дома:

