

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЫТИЩИ**

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

141008, Московская область,
г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, д. 36/7

тел.: 586-31-25,
факс: 582-76-66

от 11.06.2013 № И-2897-ГР
на № _____ от « _____ » _____

Демкину А. В.
141014, г. Мытищи,
ул. Трудовая, д.22, кв.175

На коллективное обращение жителей многоквартирного дома по адресу ул. Трудовая д. 22, управление ЖКХ администрации городского поселения Мытищи сообщает следующее.

1. В отношении выполненных начислений за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжения в платёжных документах, выданных жителям дома, поясняю:

1.1. Ежемесячно производится снятие показаний с коллективного (общедомового) прибора учёта потребления тепловой энергии, затраченных на коммунальную услугу «отопление» и горячее водоснабжение, с регистрацией показаний в журнале. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 производится распределение потреблённой тепловой энергии на коммунальную услугу «отопление» и горячее водоснабжение между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. На основании зафиксированных показаний потребления тепловой энергии выполнены начисления за коммунальную услугу «отопление», с учётом тепловой энергии затраченной на коммунальную услугу «горячее водоснабжение», без выставления корректирующего счёта по итогам отопительного сезона. На сегодняшний день, затраты тепловой энергии за 4-е месяца отопительного сезона 2012-2013 гг. составили на общую сумму 8.167.559,41 рублей (4992,18 Гкал), оплачено 3.122.091,67 рублей (1908,29 Гкал). Среднемесячный объём потребления тепловой энергии на 1 м2 составил 0,029927 Гкал. В платёжных документах ежемесячно указывается объём коммунальной услуги «отопление», тариф и полная сумма начисления.

1.2. В соответствии с п. 54 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354, размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) как сумма 2 составляющих:

- производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

- стоимость коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, отнесенная на потребителя в каждом жилом и нежилом помещении пропорционально объему горячей воды, потребленному за расчетный период в жилом или нежилом помещении.

Точный учёт коммунального ресурса затраченного на коммунальные услуги горячее водоснабжение производится при полном и своевременном предоставлении потребителями показаний индивидуального (квартирного) прибора учёта горячей воды в платёжных документах.

За январь, февраль 2013 г. владельцы квартир многоквартирного дома и нежилых помещений не производили оплату за горячее водоснабжение и не предоставляли показания индивидуальных (квартирных) приборов горячего, холодного водоснабжения. За март и апрель 2013 г. МУП «Расчётный центр» по предоставленным показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учёта горячего водоснабжения, выполнены начисления за коммунальную услугу «подогрев холодной

воды» на общую сумму 104821,29 рублей (64,07 Гкал), оплачено 40157,66 рублей (10,2 Гкал).

Для подробного учёта потребления холодного и горячего водоснабжения, отопления в подвале многоквартирного дома установлены дополнительные узлы учёта с распределением на жилые и нежилые помещения, но не введены в эксплуатацию. Застройщику ЗАО «ПИК-Регион» направлены письма №297 от 11.03.2013 г., №515 от 15.04.2013 г.

2. В соответствии с условиями открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Договор управления многоквартирным домом по адресу ул. Трудовая д. 22 подписан с застройщиком ЗАО «ПИК-Регион». Договор управления многоквартирным домом содержит:

- перечень объектов, входящих в состав общего имущества дома,
- перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома,
- перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома распечатан и вывешен на информационных стендах у подъездов дома.

На сегодняшний день, управляющей организацией МУП «Жилищное хозяйство» с владельцами квартир, проживающими в многоквартирном доме, и владельцами нежилых помещений заключается договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставление коммунальных услуг, в соответствии с ч. 3 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3. В настоящее время, проводится работа по вводу в эксплуатацию платформ подъёмных для маломобильной группы населения в каждом подъезде дома, в соответствии с ПБ 10-403-01 «Правилами устройства и безопасной эксплуатации платформ подъёмных для инвалидов» утверждёнными постановлением Гостехнадзора России от 11.03.2001 г. №10.

4. Основанием для включения в платёжный документ строки «капитальный ремонт» является действующее законодательство Жилищный Кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 25.12.2012 г. №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», который вступил в силу со дня его официального опубликования 26.12.2012 года.

Согласно ст. 158 Жилищного кодекса РФ, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. На сегодняшний день, большинство владельцев квартир в многоквартирном доме по адресу ул. Трудовая д. 22, на основании Договора участия в долевом строительстве или Договора купли-продажи квартиры, стали собственниками помещений с регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме является составной частью платы за жилищно-коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме.

Платежи населения по статье «Капитальный ремонт» являются накопительными и используются на цели, указанные в статье 174 Жилищного Кодекса РФ, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Начисления по услуге «Капитальный ремонт» производятся в соответствии с ч. 8.1. ст. 156 Жилищного кодекса РФ и Решением Совета депутатов городского поселения Мытищи 24 ноября 2011 г. №27/1 «Об установлении платы за жилые помещения многоквартирных домов городского поселения Мытищи», которым установлен минимальный размер платы 2 рубля с 1 квадратного метра.

Согласно ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 169, ч. 8 ст. 170 и ч. 4 ст. 181 Жилищного Кодекса РФ, в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1. ст. 156 Жилищного Кодекса РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Собственники помещений в многоквартирном доме в праве на общем собрании принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленного нормативным актом органа местного самоуправления (п. 1.1. ч. 2 ст. 44, ч. 8.2. ст. 156 Жилищного Кодекса РФ).

5. Согласно п. 7 постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Для обслуживания автоматического запирающего переговорного устройства МУП «Жилищное хозяйство» заключила договор со специализированной организацией ООО «ВИЖН-М». Оплата за обслуживание автоматических запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома производится с февраля 2013 г. из средств на содержание и ремонт общего имущества, в общей сумме 69105 рублей. Дополнительная услуга «Домофон» включена в платёжный документ за обслуживание находящегося в квартире переговорного устройства (трубка), которое не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. При поступлении обращения жителей в обслуживающую организацию на наличие неисправностей в переговорном устройстве, немедленно производится восстановительный ремонт.

6. На сегодняшний момент, документы по кадастровому учёту территории застройки придомовой территории и территории общего пользования многоквартирного дома, а также договор на обслуживание оборудования наружного освещения и ТП-575 застройщиком ЗАО «ПИК-Регион» не представлены. Ранее по этим вопросам застройщику ЗАО «ПИК-Регион» направлено письмо №244 от 27.02.2013 г., ответ не предоставлен.

Приложение:

1. письмо №297 от 11.03.2013 г. – 1 лист,
2. письмо №515 от 15.04.2013 г. – 1 лист,
3. письмо №244 от 27.02.2013 г. – 1 лист,
4. договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставление коммунальных услуг, подписанный Дёмкиным А.В. – 2 листа.

Начальник управления ЖКХ

В. А. Железняков

исп. Шестопалова М. В.
тел. 542-97-90