

**Генеральному директору
МУП «Жилищное хозяйство»
Герменчук Г.И.
(коллективное)**

Уважаемый Геннадий Илларионович!

Просим Вас принять действенные меры по нижеизложенным вопросам.

1. Квитанции на оплату горячего водоснабжения (ГВС), получаемые жильцами, содержат явные ошибки в расчетах. Так, в ноябре необоснованно, значительно (с 0,0827 Гкал/м³ в октябре 2013г. до 0,207 Гкал/м³ в ноябре 2013г., при расходе тепла на нагрев воды в нормируемых условиях 0,059-0,071 Гкал/м³), увеличилось количество Гкал на нагрев 1 кубометра воды для целей ГВС. Расчет тепла на отопление и нагрев воды, на основании которого жильцы производят оплату не предоставляется жильцам, несмотря на неоднократные обращения, и не является для них прозрачным, и производится не в соответствии с Постановлением Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (См. Приложение 1).

2. В результате прошедших замен подрядных организаций качество оказываемых услуг значительно ухудшилось.

Обязанности по уборке территории ОАО «Спецремтранс» выполняет неудовлетворительно. При этом уборка территории силами ООО «Ваш дом» выполнялась достаточно качественно. Замена исполнителей привела к резкому ухудшению качества уборки.

Несмотря на замену подрядной организации, обслуживающей наш дом, ответственные лица нового подрядчика остались фактически теми же... более того, даже уборщицы в прежнем составе продолжают исполнять свои обязанности, теперь уже не выполняя уборку по субботам и воскресеньям. При этом одна из уборщиц продолжает работать несмотря на многочисленные жалобы жителей и консьержей на некачественную работу и нецензурную лексику с ее стороны.

3. Для доступа маломобильных групп населения подъезды оборудованы подъемниками. В настоящий момент, после многочисленных, в течение последнего года обращений, подъемники включены, но фактически принятые меры – имитация соблюдения требований законодательства о доступе маломобильных групп населения. Пользоваться подъемниками жители дома не могут, так как персонал запрещает перемещение на подъемнике людей (только пустые коляски). Кроме того, работа подъемников сопровождается настолько громкими звуками, что вызывает серьезные сомнения в их технически исправном состоянии. Таким образом, нарушение требований закона об инженерной инфраструктуре дома (Закон Московской области от 22.10.2009 N 121/2009-ОЗ «Об обеспечении беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в Московской области, СНиП 35-01-2001; СП 59.13330.2012), стало нормой в нашем доме.

4. С жильцов взимались ранее денежные средства на оплату домофона. Однако, в связи с тем, что взимание дополнительной платы за обслуживание подъездных домофонов незаконно, так как многоквартирный дом оборудован домофонами изначально, в соответствии с проектом, и, как оборудование, обслуживающее более одного помещения, полностью отвечает признакам общего имущества, указанным в части 1 ст. 36 ЖК РФ, и в пп. «д» п.2 «Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме..» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491), эту строку из квитанций исключили. Однако теперь установлена плата сотрудникам компании «Вижн-М» в размере 850 руб. за каждый вызов в квартиру для настройки квартирной трубки. При этом, без видимых причин, в некоторых квартирах (Приложение) в ранее исправных трубках пропадает возможность открывать домофонную дверь, при этом переговорная функция сохраняется. Таким образом, сотрудники компании «Вижн-М» имеют (или обеспечивают себе) десятки платных вызовов ежемесячно.

5. Службы диспетчеризации и обслуживания лифтов организованы неудовлетворительно. Проблемы пользования лифтами не сводятся к отдельным конкретным вопросам. В целом, организация построена так, что постоянно имеют место факты:

- больших, до нескольких дней, задержек выезда мастеров по заявкам о неисправности лифтов. Это часто связано со значительными денежными затратами жильцов при отказах грузовых лифтов во время доставки мебели в связи с необходимостью транспортировки ее по лестнице;
- неудовлетворительной работы дежурных диспетчеров, в том числе нежелание срочно реагировать на заявки и жалобы, вплоть до заявлений «..обращайтесь в аварийную службу» и др.

По изложенным вопросам предлагаем:

1. Поручить МУП «Расчетный центр» выполнить перерасчет квитанций за ноябрь. Представить типовой расчет квартирной платы, в котором приведены сведения о расчете отопления и ГВС жилых и нежилых помещений, мест общего пользования.
2. Привлечь исполнителей, которые раньше убрали придомовую территорию. Поручить действующим дежурным по подъездам уборку всех этажей, оговорив дополнительную оплату дежурным и форму организации оказания данной услуги.
3. Запустить подъемники в предусмотренном проектом режиме. Установить откидывающиеся аппарели для возможности плавного спуска колясок по лестнице.
4. Вынести предупреждение компании, обслуживающей домофоны, и в случае продолжения отказов трубок без видимых причин – в месячный срок поменять подрядную организацию.
5. Применить имеющиеся в Вашем распоряжении финансовые и административные рычаги для обеспечения нормальной работы подрядных организаций, обслуживающих лифты

Настаиваем на проведении встречи с жильцами для протокольного закрепления сроков и объема работ по устранению изложенных замечаний.

Приложения: на _____ листах;
подписные листы на _____ листах.

С уважением, _____ / Демкин Андрей Владимирович
тел. 8-916-591-47-04, andemkin@gmail.com
141014, г. Мытищи, ул. Трудовая, д.22, кв. 616.

МУП «Жилищное хозяйство» систематически отказывает жильцам в предоставлении расчета стоимости коммунальных услуг, а также данных, на основании которых данный расчет произведен, несмотря на неоднократные обращения.

В связи с этим на встрече жильцов с руководством МУП «Жилищное хозяйство» по адресу: ул. Трудовая, д.22, была достигнута договоренность о передаче жильцам расчета квартирной платы за услуги ГВС и отопления (см п. 4 Протокола от 19.07.2013г.). Несмотря даже на это жильцам расчет не предоставляется. В письме от 11.06.2013г. №И-2897-ГР начальник управления ЖКХ Администрации городского поселения Мытищи Железняков В.А. сообщает, что в подвале установлены дополнительные узлы учета с распределением на жилые и нежилые помещения, но не введены в эксплуатацию, о чем застройщику ЗАО «ПИК-Регион» направлены соответствующие письма.

Таким образом, сознательно создаются условия для полной непрозрачности расчета сумм, предъявляемых к оплате жильцам, а ответственность за ввод в эксплуатацию приборов учета ГВС и отопления нежилых помещений перекладывается на застройщика, который свои обязательства по строительству дома формально выполнил, о чем свидетельствует Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное Администрацией городского поселения и каких-либо работ производить не обязан, иначе как по решению суда. В настоящий момент за исправную работу всех приборов учета, являющихся общедомовым имуществом, несет МУП «Жилищное хозяйство», однако эти обязательства в нарушение Договора, заключаемого с жильцами, п.2.1.1 б), п.2.1.7, в течение года не исполняет.

В соответствии с Постановлением Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, п.54, расчет стоимости оказанной услуги ГВС, производится на основании объема ресурса (ГВС по имеющимся квартирному и общему приборам учета) и тарифа на тепло, используемое при приготовлении горячей воды, плюс стоимость воды, идущей на подогрев, и определяется формулой 20 Приложения №2 Правил:

$$P_i^{ГВ} = V_i^{ГВ} \times T^{ХВ} + \sum_v \left(V_v^{КР} \times \frac{V_i^{ГВ}}{\sum_i V_i^{ГВ}} \times T_v^{КР} \right)$$

где:

$V_i^{ГВ}$ - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме в соответствии с [пунктами 42 и 43](#) Правил;

$T^{ХВ}$ - тариф на холодную воду, использованную в расчетном периоде при самостоятельном производстве исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$V_v^{КР}$ - объем v-го коммунального ресурса (тепловая энергия, газ или иное топливо, электрическая энергия), использованный за расчетный период на подогрев холодной воды при самостоятельном производстве исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T_v^{КР}$ - тариф (цена) на v-й коммунальный ресурс, использованный за расчетный период при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии на цели горячей воды рассчитывается по показаниям фиксирующих такие объемы приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению или ГВС.

В соответствии с данными приборов учета, установленными в ИТП, общий расход воды на ГВС: $012197 + 008001 = 2368$ куб.м.

Общий расход тепловой энергии на приготовление горячей воды: 243 Гкал.

Таким образом, стоимость 1 куб.м горячей воды в ноябре должен составлять:

33,12 руб. (Тариф на приготовление 1 куб.м. ХВС) + $243 \cdot (1/2368) \cdot 1829,47 = 220,857$ руб.

В результате применения незаконной схемы расчетов, когда жильцам, не представившим свои показания учета, суммы к оплате не выставлялись вообще, а жильцам, передавшим показания, переданы квитанции на оплату, рассчитанные без учета фактически потребленной домом воды на цели ГВС, а только на основе суммы тех данных, которые были представлены жильцами, предъявленные к оплате суммы за ГВС для этих жильцов оказались завышенными в 2 раза.

Так, стоимость 1 куб.м ГВС по «новой» методике составила 413,04 руб. за 1 куб.м (например, в октябре 1 куб. м. горячей воды стоил 184,45 руб.).

По тарифам на 2013 год на жилищно – коммунальные услуги стоимость 1 куб. м ГВС составляет: 141,79 руб.

Таким образом, МУП «Жилищное хозяйство» решило вопрос с задолженностями по оплате ГВС, выставив двухкратно завышенные квитанции тем жильцам, которые добросовестно платят и предоставляют показания, создав все условия для появления новых «неплательщиков» и незаконных взаиморасчетов с теми гражданами, которые представят показания счетчиков в будущие периоды и по каким – либо причинам не сделали этого сейчас.

При этом «новая» методика не соответствует вышеприведенной формуле (20) Постановления, так как сумма поквартирных объемов потребленной горячей воды должна рассчитываться именно как сумма показаний приборов учета всех квартир, а не отдельно взятых. Если даже одна квартира не представит показания, управляющая компания не имеет права вычислять суммарное потребление воды домом по остальным квартирам, так как ВСЕ квартиры оснащены счетчиками, и по вышеприведенной формуле, должны учитываться.

В случае, если управляющая компания не в состоянии получить суммарные данные показаний счетчиков всех квартир (имеющие, в соответствии с паспортами, устройства удаленного считывания), законным, правильным и соответствующим Постановлению №354 представляется учет суммарного потребленного домом ресурса (воды на ГВС) как сумму показаний счетчиков квартир, представивших показания, и расхода остальных потребителей, рассчитанного по нормативам потребления. В п.43 Постановления есть прямое указание на то, что для расчета стоимости услуги ГВС требуется учет расхода каждого потребителя:

«..Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулой 20 приложения N 2 к настоящим Правилам как сумма 2 составляющих:

произведение 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.».

Кроме незаконной примененной схемы расчетов, имеют место факты:

- приготовления горячей воды, не соответствующей нормативам, в соответствии с СанПиН 2.1.4.2496-09, температура горячей воды в точке водоразбора должна быть не менее 60 гр., при этом приборы, показывающие температуру приготовляемой воды в ИТП зафиксировали показания: 50 гр.С, 58 гр.С. (25.11.13., отражено в журнале учета показаний);
- сорванной пломбы на приборе учета тепла в ИТП 25.11.13., что зафиксировала присутствующая комиссия.

Законодательство в сфере ЖКХ не предусматривает односторонний отказ граждан от оплаты услуг, стоимость которых представляется завышенной, или оказанных некачественно, иначе как в судебном порядке. Граждане, в основном, не имеют достаточного времени и соответствующих навыков для подготовки грамотного обоснования завышения сумм представленных квитанций, оказания некачественных услуг, судебных споров по каждому инциденту.

Подобная работа управляющей компании, для которой оказание коммунальных услуг является профильным и единственным родом деятельности, несовместима с нормальным бытом граждан, в том числе пенсионеров, которые просто не в состоянии все контролировать и проверять.

При таких условиях граждане оставляют за собой право, в случае продолжения таких действий со стороны УК, обращаться без дополнительных уведомлений в надзорные органы, в том числе в прокуратуру, как индивидуально, так и коллективно, а также на проведение общего собрания с включением в повестку вопроса о замене управляющей компании.