



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПО ТРОИЦКОМУ И НОВОМОСКОВСКОМУ
АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ ГОРОДА МОСКВЫ

Южнобутовская ул., д.52, Москва, 117042

Телефон: 8 (495) 715-8416, факс: 8 (495) 715-7881, e-mail: mgj-ign-TiNAO@mos.ru, <http://www.mgi.mos.ru>

ОКПО 27570493, ОГРН 1027700066140, ИНН/КПП 7702051094/770201001

05.09.2017 № ГР-11-2870/17
ГР-11-2870/17 29.05.2017
на № _____ от _____

Шпехт Е.Г.
s_romashin@mail.ru
(к сведению жителей)

Жилищная инспекция по Троицкому и Новомосковскому административным округам в дополнение к ранее направленному ответу на коллективное обращение граждан по вопросу обслуживания домов и прилегающей территории, увеличения платы за услугу «содержание и ремонт» и правомерности выставления платы по статье «запирающее устройство» сообщает следующее.

В части увеличения платы за услугу «содержание и ремонт», сообщая:

По информации УО, коммунальные ресурсы на СОИ образовались исходя из средних показателей потребления предыдущего года в размере - 28,11р. на 1 кв.м, занимаемой площади собственником, а именно за потребление:

1.Электричества в местах общего пользования (свет и обогрев в подъездах электронагревателями - 5,14р., а также освещение территории - 0,11р.) Данные получены по снятым показаниям общедомовых приборов учета (ОДПУ) домов в ЖК с применением среднегодового показателя предыдущего 2016г. и соответственно распределены на собственников соразмерно их доли, согласно занимаемым помещениям в ЖК;

2.Водопотребление (мытьё подъездов - 2,84р., полив газонов - 1,76р. и дорог - 0, Юр.) по нормам, в соответствии с распоряжением ДЖКХиБ города Москвы от 19.12.2013 № 05-14- 400/3, а также с учетом принципа справедливости, поскольку не в каждом МКД имеются в наличии водоразборные краны, а именно вода на выполнение вышеуказанных работ берется с водозаборного узла (ВЗУ), расположенного на территории ЖК. Касаемо проведения сезонных работ по поливу газонов и дорог, информируем, что расчет брался исходя из количества сезонных пяти месяцев, и соответственно делился на 12 месяцев (год) равными частями. Итого: 4,70р;

3.Отведение сточных вод (ливневые стоки) по объемам, рассчитанным специализированной организацией в соответствии с "Методическими указаниями по расчету объемов принятых (отведенных) поверхностных сточных вод, утвержденными приказом Министерства строительства и ЖКХ от 17.10.2014 № 639/пр. (расчет объемов ливневых стоков на 3 стр. прилагается) умноженный на тариф (копия Приказа Департамента экономической политики и развития города Москвы № 319-ТР от 07.12.2016 об утверждении тарифов на водопотребление в 2017г. прилагается). Сумма, которой составила - 11,04р.

Общее собрание собственников МКД по вышеуказанным адресам проводились 15 января 2017г., 17 июня 2017г. и 18 июня 2017г.

По домам ул. Буковая аллея, д. 3,4, 7 и 12, и по ул. Андерсена, д.8 приняты решения (Протоколы прилагаются), по остальным трем домам из-за отсутствия кворума отсутствуют решения.

Согласно Протоколу общего собрания собственников от 27 января 2017г. в МКД по адресу: ул. Буковая аллея, д. 4 плата за услугу «содержание и ремонт» с 01 января 2017г. составляет 49,48р. за 1 кв.м.

В МКД по адресам: ул. Буковая аллея, д. 3, 7 и 12, и по ул. Андерсена, д.8 принято следующее решение:

- Установить расчёт оплаты за электроснабжение на освещение и отопление общедомового имущества по показаниям счётчиков ОДПУ, произвести перерасчёт с 1 января 2017 г.

- Установить расчёт оплаты за водоснабжение в целях содержания общедомового имущества по показаниям счётчиков ОДПУ, произвести перерасчёт с 1 января 2017г.

На основании указанных Решений собственников УК произведен перерасчет по показаниям ОДПУ и в июле 2017г сделан перерасчет.

Копии решений собственников по данным четырем адресам, а также сопутствующие документы по проведению собраний, проведенных 17 и 18 июня 2017г. находятся согласно Протоколам решений в Администрации пос. Десеновское и/или у инициаторов собрания.

В соответствии с п. 44 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила) "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") Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к настоящим Правилам.

Согласно п. 70 Правил, в платежном документе (ЕПД), выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилем помещении, подлежат указанию отдельными строками.

УК ООО «Комплексный сервис» скорректирован ЕПД по всем домам, и расходы за коммунальные ресурсы на СОИ указаны отдельными строками.

УК применила средний показатель за 2016г., в конце текущего года (по которым не принято решения) приведет в соответствие с показателями по ОДПУ 2017г.

Поскольку нормы по водопотреблению пересмотрены согласно распоряжению ДЖКХиБ города Москвы от 19.12.2013 № 05-14-400/3, всем жителям ЖК в квитанциях июля месяца 2017г. возвращена сумма в размере 7,12р. с 1 кв.м, путем перерасчета с начала года по июнь включительно (по информации УК ООО «Комплексный сервис» дословно).

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации (не установлен). Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время норматив на потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды на территории г. Москвы не установлен.

В части выставления платы по статье «запирающее устройство»:

В МКД ЖК «Андерсен» в первых двух очередях застройки в каждом подъезде установлены электромагнитные кодовые замки, которые не включены в состав общего имущества МКД, поскольку не предусмотрено Проектом при строительстве и было смонтировано после ввода дома в эксплуатацию.

В МКД 1 очереди застройки по ул. Буковая аллея, д. 4, и ул. Нильса Бора, д. 1, 2, данные дома введены в эксплуатацию 30 декабря 2014г., а монтаж домофонного оборудования осуществлен 10 апреля 2015г. (пример).

Дома по ул. Буковая аллея, д. 3, 7 и 12, ул. Нильса Бора, д. 14 и ул. Андерсена, д. 8 (второй очереди застройки) введены в эксплуатацию 9 декабря 2015г., а монтаж домофонного оборудования осуществлен 25 февраля 2016г. (Акты выполненных работ и разрешение на ввод в эксплуатацию домов прилагаются).

Следовательно, расходы по оплате за ТО ЗУ не были включены в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества дома по договору управления.

Согласно разъяснениям Минрегиона России от 27.04.2011 N 8055-14/ИБ-ОГ, в случае, если запирающее устройство или домофон не включен в состав общего имущества, УК может собирать платежи за его обслуживание в пользу специализированной компании на основании договора.

Квартиры по вышеуказанным адресам оборудованы аудиодомофонами (согласно предоставленной информации монтажные работы и испытания проводились ООО «Фаворит GSM»)

Управляющей организацией ООО "Комплексный сервис" (УК) заключен договор со специализированной организацией ООО «Фаворит ТСБ» (копия договора от 01.01.2017г. прилагается).

По МКД: ул. Буковая аллея, д. 12 согласно Протоколу общего собрания собственников от 18 июля 2017г. принято соответствующее Решение, а именно:

-«Включить в состав общего имущества МКД запирающее устройство».

-«Включить с 1 января 2017г затраты на техническое обслуживание запирающего устройства (ТО ЗУ) в оплату собственникам в размере 48 рублей с квартиры отдельной строкой в ЕПД».

Управляющей организацией ООО "Комплексный сервис" (УК) заключен договор со специализированной организацией ООО «Фаворит ТСБ».

В силу ст.438 ГК РФ оплата гражданами услуг по обслуживанию домофона является безоговорочным акцептом полученной от управляющей организации оферты. В случае несогласия заявителя с применяемой управляющей организацией ценой на услугу «запирающее устройство», он вправе обратиться в управляющую организацию с заявлением об отключении переговорной трубки в своей квартире, а также инициировать собрание собственников для установления цены на услугу «запирающее устройство» (с переговорным устройством, без переговорного устройства).

С учетом разъяснений Минрегиона России от 27.04.2011 № 8055-14/ИБ-ОГ, в случае, если запирающее устройство или домофон не включен в состав общего имущества, УК может собирать платежи за его обслуживание в пользу специализированной организации на основании договора.

Согласно договору № 02/01/01-17-ТО от 01.01.2017г., заключенный управляющей организацией ООО «Комплексный Сервис» с обслуживающей организацией «Фаворит ТСБ» стоимость услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 937-ПП от 12.10.2010 и определяется в следующей редакции:

- ТО домофонного устройства составляет 64 руб./ абонент в месяц с НДС;
- ТО автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком составляет 48 руб./абонент в месяц с НДС.

В случае несогласия с выставлением платы за «домофон», Вы вправе в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 45 ЖК РФ инициировать внеочередное общее собрание собственников помещений для решения вопроса о расторжении договора с обслуживающей организацией на обслуживание домофона и снятии запирающего устройства с входной подъездной двери, или о пересмотре стоимости услуг на сервисное обслуживание домофона с учетом предложений обслуживающей организации.

**Начальник Жилищной
инспекции по ТиНАО**



А.В. Семенов

Абрамов В.В.
8-495-715-78-81