

Директору

ООО «Ковальская-Житлосервис»

Беньковскому С.В.

от Немитуллаева М.Т.

(ул. Игоря Сикорского, д.1, кв.479)

от имени собственников жилых помещений по ул. Игоря Сикорского, д.1/1А/1Б.

(____ подписей на ____ листах)

ЗАПРОС

Мы, собственники жилых помещений, что размещены в ЖК «Зеленый Остров» (далее – Комплекс) по адресу: г.Киев, ул.Авиаконструктора Игоря Сикорского, дом 1, 1А и 1Б, обращаемся к Вам по вопросу предоставления методики расчета отопления мест общего пользования (далее - МОП).

В связи с тем, что в текущем отопительном сезоне 2018/2019, ООО «Ковальская-Житлосервис» (далее - КЖС) начала выставять счета за МОП, мы, собственники жилых помещений хотим получить детальную информацию касательно методики расчета оплаты МОП для каждого собственника жилого и нежилого помещений

Основная причина данного запроса - это предполагаемая ошибка в расчётах долей МОП подлежащих оплате собственникам жилых помещений, выставленных КЖС в текущем отопительном сезоне 2018/2019.

Речь идет о суммах 200-500грн и выше с каждого собственника жилого помещения, что в целом по дому составляет сумму гораздо большую, чем может быть фактически израсходовано на эти цели.

Так, в официальном ответе КЖС (№1367, 21.12.2018, от Ячній Л.Л.), ясно написано, что во всех домах которые обслуживаются КЖС есть потери тепла, которое подаётся на жилые и нежилые помещения.

То есть, потери тепла в МОП должны оплачивать собственники и жилых и нежилых помещений, пропорционально занимаемой ими площади, даже если у собственников установлены индивидуальные (автономные) системы отопления.

Обоснование предполагаемой ошибки в расчётах МОП от КЖС:

Официальная методика расчёта МОП производится согласно приказа Министерства Строительства, Архитектуры и Жилищно-Коммунального хозяйства Украины №359 от 31.10.2006 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1237-06>) “Про затвердження Методики розрахунку кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування багатоквартирних будинків, та визначення плати за їх опалення” (далее - Методика).

Согласно пункта 2.2.1 Методики:

2.2.1. Витрати теплової енергії, спожитої на опалення МЗК, яка виставляється до сплати споживачами кожного окремого помешкання будинку, споживачами нежилых приміщень, які користуються МЗК, визначається з розрахунку

$$Q_{\text{МЗК}} = K_{\text{МЗК}} \times Q_{\text{МЗК}}^i, \quad (2.7)$$

де $K_{\text{МЗК}}^i$ - коефіцієнт, який враховує частку i -того помешкання у витратах на опалення МЗК.

Согласно пункта 2.2.2 для определения доли/коэффициента оплаты МОП для помещений с общим входом:

2.2.2. Розподіл визначених величин витрат теплової енергії, спожитої на опалення МЗК, між окремими помешканнями будинку, які не мають відокремленого входу, пропорційний до їх загальної опалюваної площі. Для кожного i -того помешкання розраховується коефіцієнт $K_{\text{МЗК}}^i$, який відображає частку загального платежу, що припадає на дане помешкання

$$K_{\text{МЗК}}^i = \frac{F_{\text{ж}}^i}{SF_{\text{ж}}^i} \quad (2.8)$$

де $F_{\text{ж}}^i$ - опалювальна площа i -того помешкання, кв.м;
 $SF_{\text{ж}}^i$ - загальна опалювальна площа всіх помешкань будинку, які не мають відокремленого входу, кв.м.

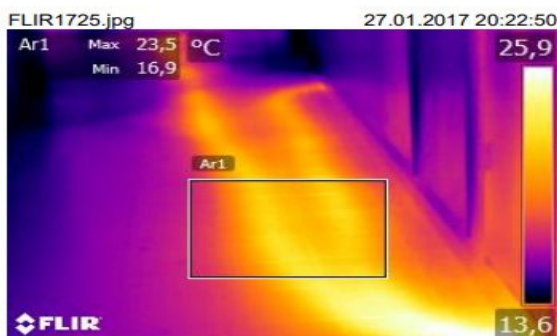
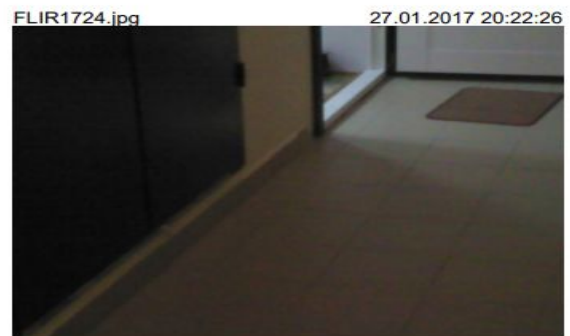
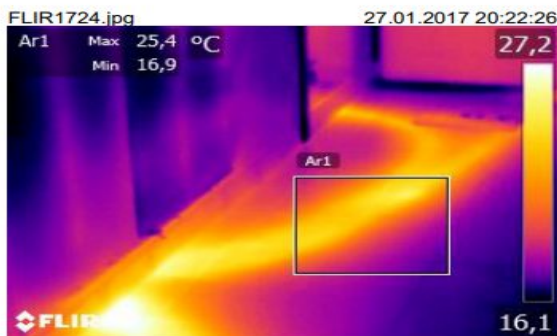
Согласно пункта 2.2.3 для определения доли оплаты МОП для помещений с отдельным входом:

2.2.3. За наявності в будинку нежилых приміщень з окремим входом K_i розраховується за формулою

$$K_i = \frac{F_{ж}^i}{SF_{ж}^i - SF_{нж}^{окр}}, \quad (2.9)$$

де $SF_{ж}^i$ - сумарна загальна опалювана площа квартир i приміщень, які сплачують за опалення МЗК та не мають відокремленого входу, кв.м;
 $SF_{нж}^{окр}$ - загальна опалювана площа всіх помешкань будинку, які мають відокремлений вхід, кв.м.

Также, по результатам обследования тепловизором жилых этажей нашего Комплекса, видно (см. картинку ниже), что жильцы комплекса с установленными счетчиками учета тепла, уже греют МОП за счёт своего личного объема тепловой энергии, т.к. эти счётчики установлены вне их квартир и есть потери тепла на трассах в МОП. Особенно это заметно для квартир, расположенных дальше от места установки счётчиков на жилых этажах.



Таким образом, собственники нежилых помещений (даже если у них используется автономные системы отопления) также должны участвовать в оплате отопления МОП (и соот. финансово заинтересованы сохранять тепло в МОП) на базе занимаемой ими площади по методике указанной выше, включая:

- Помещение ЖЕУ №16 КЖС (расположенное в подвальном помещении дома №1);
- Все офисные помещения расположенные внутри комплекса выше 1-го этажа;
- Магазин “Пчёлка”;
- Магазин “OK’Wine”;
- Ресторан “Very Well Cafe”;
- Клиника “Doctor Sam”;
- Стоматология;
- Пиццерия;
- Магазин “Эко-Лавка”;
- Салоны красоты;
- Аптеки;
- Кофейня;
- Магазин “Шторочка”;
- Юридическая контора;
- Турфирма “Поехали с Нами”;
- Детский сад “Ярынка”;
- И прочие...

Собственники жилых помещений оплачивают за отопление МОП от 30% и выше (доходит даже до 90%) от стоимости собственного потребления тепловой энергии по индивидуальным теплосчетчикам, хотя уже отапливают МОП за счёт своего личного объема как показано выше.

В этой ситуации, любые личные финансовые затраты на утепление собственных жилых помещений и оптимизация затрат на тепло, сводиться к минимуму, т.к. собственники нежилых помещений (включая ЖЕУ №16) финансово совершенно не заинтересованы в экономии и эффективном использовании тепла. Фактически, все потери в МОП, напрямую ложатся финансовыми затратами только на жителей комплекса.

Учитывая существенность сумм к оплате от КЖС, данным запросом, мы, собственники жилых помещений, требуем предоставить следующую информацию:

1. Учитывались ли объемы нежилых помещений с общими/отдельным входами при расчете сумм за отопление МОП включенных в последние платежки 2018/2019?;
2. Если ответ на пункт (1) отрицательный, обоснуйте эту логику, на базе чего она основана;
3. Просим предоставить информацию по жилым и нежилым площадям (с общим и отдельными входами) Комплекса;
4. Просим предоставить текущие показания общедомового счетчика учета тепловой энергии (фото или видео фиксация для сверки с показаниями КЖС при расчётах);
5. Просим предоставить последние показания индивидуальных счетчиков тепла (для каждого жилого или нежилого помещения, аналогично как вы это делали ранее).

Для удобства проверки, просим представить эти данные как в бумажном, так и в электронном виде (MS Excel/Word).

6. В случае применения логики расчета, отличного от логики предусмотренного Методикой, требуем провести перерасчет сумм за потребленную тепловую энергию в МОП за Ноябрь + Декабрь 2018г. и Январь 2019г.

До полного прояснения методики расчета МОП от КЖС и её дальнейшей перепроверки, собственники жилых помещений ЖК «Зелений Остров» оставляют за собой право (по желанию) оплачивать только свой личный объем тепла, учтенный собственными счетчиками на жилых этажах.

С уважением,

от имени собственников жилых помещений

ЖК «Зелений Остров» (____ подписей на ____ листах)

Немитуллаев М.Т.

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ

к коллективному запросу собственников жилых помещений, что размещены в ЖК
“Зеленый Остров” по адресу: г.Киев, ул.И.Сикорского, дом 1/1А/1Б.

по вопросу логики расчетов отопления мест общего пользования (МОП)

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	№ д, № кв.	Дата	Подпись
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				

49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				