Директору

ООО «Ковальская-Житлосервис»

Беньковскому С.В.

+ копия для Ячнiй Л.Л.

от Немитуллаева М.Т.

(ул. Игоря Сикорского, д.1, кв.479)

и 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 выставлять 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 **Ячнiй 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**](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:

:

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



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

 

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 ложаться 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. Требуем предоставить информацию по жилым и нежилым площадям (c 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).

1. 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 |  |  |  |  |