



КОВАЛЬСЬКА
ЖИТЛОСЕРВІС

Вих. № 1474 від 12.03 2019 року

Сторовій О.М.
та ініціативній групі власників житлових приміщень
ЖК «Зелений острів»

Адреса для листування:

Вул. Авіаконструктора Ігоря
Сікорського, буд. І-Б, кв. І
м. Київ, 04112

Товариством з обмеженою відповідальністю «Ковальська-Житлосервіс» (далі – ТОВ «Ковальська-Житлосервіс», Товариство) в частині піднятих питань, було розглянуто і опрацьовано Вашу заяву від 12.02.2019 вх. №93 та складений ініціативною групою Акт-претензію щодо стану будинку І-Б під час експлуатації в опалювальний період 2018-2019 рр. За результатами повідомляємо про таке.

Про опалення місць загального користування

Будинки, які обслуговує Товариство обладнані комерційними вузлами обліку (загально-будинковий лічильник теплової енергії), також всі будинки мають розподільчі вузли обліку (квартирні лічильники теплової енергії).

Згідно чинного законодавства, розрахунковими одиницями – є комерційні вузли обліку теплової енергії (загально-будинковий лічильник теплової енергії). Кожен співвласник, надає показники розподільчих засобів обліку (індивідуальний лічильник) для вирахування його долі у загальному розмірі наданих послуг з теплопостачання.

Тобто, різниця між показниками загально-будинкового вузла обліку та квартирними (розподільчими) – є втратами тепла на подачу опалення до житлового/нежитлового приміщення та підлягають сплаті у складі послуги з теплопостачання. Дані втрати, залишаються у будинку та забезпечують належну роботу інженерних мереж, а також підтримують сталу температуру у місцях загального користування будинку, технологічних нішах та трасах. Місця загального користування під час опалювального сезону повинні опалюватись, для додержання санітарних норм та недопущення руйнацій конструктивних елементів будинку.

Окремо звертаємо увагу, що обігрів місць загального користування також відбувається за рахунок транзитних внутрішньо-будинкових мереж.

З метою зменшення витрат споживачів на оплату місць загального користування, по будинку №І-Б по вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського у м. Києві, Товариством були здійснені заходи щодо частково відключення опалення місць загального користування, саме тому на даний час опалюється перший поверх під'їзду будинку, а також приміщення адміністратора (консьержа). Навіть після часткового відключення МЗК від теплопостачання, їх обігрів відбувається за рахунок транзитних внутрішньо-будинкових мереж.

Отже, оскільки приміщення всіх споживачів у будівлі оснащені вузлами розподільного обліку, обсяг теплової енергії, витраченої на опалення МЗК та допоміжних приміщень будівлі, визначається як різниця між обсягом теплової енергії, визначеної на підставі показань вузла комерційного обліку, та сумарним обсягом спожитої теплової енергії за показаннями вузлів розподільного обліку.

Про підготовку будинку до роботи в осінньо-зимовий період 2018/2019

Роботи та заходи з підготовки ЖК «Зелений острів» до опалювального сезону 2018/2019 здійснювалась ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» завчасно, в літній-осінній період, безпосередньо до початку опалювального сезону.

Товариством здійснено заходи з підготовки будинків №І, І-А, І-Б по вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського до опалювального сезону 2018/2019 за результатами яких складено:

- Акт стану готовності теплового господарства до роботи в опалювальний період 2018/2019 роки (додаток 1). Відповідно до цього акту Дахова котельня №2 по вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського, І підготовлена до роботи в опалювальний період, а саме: здійснено перевірку манометрів; ревізію арматури; чищення фільтрів; огляд та чищення газоходів; перевірка датчиків вузла обліку, тощо.

- Акт загального огляду житлового будинку від 12.10.2018 р. (додаток 2). Відповідно до цього акту житловий будинок №І-Б по Вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського був повністю підготовлений до роботи в осінньо-зимовий період 2018/2019, а саме: інженерне обладнання будинку знаходилось в технічно-справному стані; двері на балконах холодних переходів щільно зачинялися; вікна були закриті та закріплені; слухові вікна в підвальному та технічному приміщенні закріплені; зливи приймачі на прибудинковій території почищені, тощо.

Крім того, Товариством було вжито всіх можливих заходів з утеплення місць загального користування, в обсягах які покриваються складовою тарифу на утримання Вашого будинку та прибудинкової території, в т.ч. перевірено технічний стан та наявність дверей, а саме: на поверххах будинку внутрішні та зовнішні двері в наявності; двері зачиняються; на дверях встановлено примусовий засіб закриття дверей у вигляді доводчиків або пружин; щільність прилягання дверей, по можливості, регулюється для максимально можливого їх прилягання; рами, ручки на дверях у наявності, тощо.

Згідно змісту затверджених законодавством нормативів, інші роботи з поточного ремонту конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків, дверних приладів виконуються у разі запланованих витрат на виконання відповідних робіт, за графіком протягом року.

Про результати розгляду Акта-претензії щодо стану будинку І-Б під час експлуатації в опалювальний період 2018-2019 рр.

Акт-претензію щодо стану будинку І-Б під час експлуатації в опалювальний період 2018-2019 рр. від 25.01.2019 (далі – Акт-претензія) було складено ініціативною групою та передано до Товариства у лютому 2019 року, саме наприкінці опалювального періоду 2018/2019. Акт-претензія містить претензії та вимоги щодо перерахунку за фактично надані протягом всього опалювального періоду 2018/2019 послуги опалення місць загального користування (МЗК). Переважна більшість недоліків висвітлених Актом-претензією виникла в період проходження опалювального сезону 2018/2019 внаслідок неналежного ставлення співвласників будинку (та їх відвідувачів) до спільного майна.

Отже, за результатами розгляду претензій висвітлених Актом-претензією, повідомляємо:

- температура повітря у приміщеннях МЗК відповідає температурним нормативам та становить 18-20 °С, оскільки температура на сходовому майданчику, за методикою, повинна бути **не менше 16 °С**;
- входні та міжповерхові двері на кожному поверсі будинку - **в наявності та зачиняються**, крім того двері обладнані примусовими засобами закриття дверей у вигляді доводчиків або пружин;
- щільні у дверях, по можливості, регулюються та утворені внаслідок механічних пошкоджень через неналежне ставлення співвласників до збереження спільного майна;
- опалення МЗК частково відключено, з метою уникнення тепловтрат та зменшення навантаження на споживачів з урахуванням нормативів температурного режиму МЗК;
- здійснення теплоізоляції на з'єднаннях комунікацій теплопостачання та гребінках – не передбачено проектом забудови;
- прилади вимірювання температури повітря теплоносія придбано та буде встановлено, їх заміна не впливає на опалення МЗК будинку;
- утеплення шахт ліфтів у будинку – не передбачено проектом забудови.

Таким чином, зміст претензій висвітлених у Акті-претензії **не свідчить** про факти неналежного утеплення МЗК перед початком опалювального сезону 2018/2019 або невиконання виконавцем послуг утримання будинку та прибудинкової території.

З огляду на вищенаведене, Товариство відхиляє складений ініціативною групою Акт – претензію, відповідно, не вбачає підстав для задоволення вимог викладених у Вашій заяві щодо перерахунку за належно надані послуги централізованого опалення, в тому числі за опалення місць загального користування.

Про необхідність належного утримання спільного майна співвласниками багатоквартирного будинку

Так, згідно ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 1-І травня 2015 року № 417-VIII (надалі – Закон № 417-VIII) спільне майно багатоквартирного будинку, це: зокрема, приміщення загального користування (у тому числі допоміжні). Частина 2 статті 4 Закону № 417-VIII визначає, що власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Таким чином, споживачі як власники квартир в багатоквартирному будинку є співвласниками місць загального користування.

У відповідності до пункту 1 частини 1 статті 7 Закону № 417-VIII співвласники зобов'язані забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку.

Належне збереження спільного майна та забезпечення справного технічного стану конструктивних елементів будинку, насамперед, залежить від дбайливого ставлення співвласників будинку та їх відвідувачів.

Товариство не має можливостей та не зобов'язано здійснювати постійний контроль та нагляд за співвласниками багатоквартирного будинку пов'язаний із збереженням спільного майна.

На даний час в Україні триває реформа у сфері житлово-комунального господарства, одним з пріоритетів даної реформи та її мети є створення інституту відповідального власника.

Про необхідність своєчасної оплати за спожиті житлово-комунальні послуги

Згідно п. 5 ч. 3 ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року № 1875-IV, споживач зобов'язаний оплачувати житлово-комунальні послуги в повному обсязі та у строки, встановлені договором або законом.

Додатково інформуємо, що станом на 01.03.2019 року:

- у будинку №І-Б по Вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського заборгованість споживачів за оплату житлово-комунальних послуг складає **415334,38 грн. (чотириста п'ятнадцять тисяч триста тридцять чотири гривень 38 коп.)**;
- заборгованість споживачів ЖК «Зелений острів» у будинках №І, І-А, І-Б по Вул. Авіаконструктора Ігоря Сікорського перед ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» за оплату житлово-комунальних послуг складає **1782750,12 грн. (один мільйон сімсот вісімдесят дві тисячі сімсот п'ятдесят гривень 12 копійок)**.

Таким чином, насамперед, пропонуємо своєчасно та в повному обсязі оплачувати надані Товариством житлово-комунальні послуги, для забезпечення умов комфортного проживання у Вашому будинку та житловому комплексі загалом.

Додатки:

1. Копія акту стану готовності теплового господарства до роботи в опалювальний період 2018/2019 роки на І- арк.
2. Копія акту загального огляду житлового будинку від 12.10.2018 р. на І- арк.

З повагою,
Директор



С.В. Беньківський

Вик. С.В. Білошницька

02072, м Київ, вул. Єлизавети Чавдар, 3, тел./факс: (044)294-68-08
р/р 26009300804728, МФО 322669

Філія – Головне управління по м. Києву та Київській області АТ «Ощадбанк»
e-mail: office@kovalska-gs.com, http://kovalska-gs.com