

Краткая справка

Помещение, расположенное в доме, может быть:

1. Жилое
2. Нежилое
3. Общедомовое

Отнесение помещений к одной из этих групп осуществляется на основании свидетельств на собственность, или предварительного договора купли-продажи, или инвестиционного контракта.

В сентябре 2016 года, когда было организовано ТСЖ, и стало необходимо выставлять квитанции, все помещения в доме были отнесены к какой-то из этих категорий, на основании данных, полученных от предыдущей управляющей компании.

Согласно этим данным, два помещения (площадью 212,5 кв.м, и 407,5 кв.м.), расположенные на -1 этаже, так же были отнесены к категории «нежилое». Соответственно на эти помещения производились следующие начисления:

1. Техническое обслуживание
2. Отопление
3. Электроэнергия СОИ

После инвентаризации помещений, произведенной за период с марта по июль 2017 года, было выяснено, что эти два помещения являются общедомовой собственностью (согласно статье 36 ЖК РФ пункте 1.1, в состав общего имущества входят подвалы и технические этажи, в которых имеются общие инженерные коммуникации) **Так в помещении 212,5 кв.м расположен диспетчерский пункт, а в помещении 407,5 кв.м. расположено инженерные коммуникации противопожарного оборудования.**

Так как распределение услуг на содержание общего имущества (отопления и электроэнергии) ошибочно производилось на эти помещения, как на являющиеся собственностью Застройщика, то было необходимо перераспределить это начисление на всех остальных собственников. И исключить эти два помещения из объектов, на которые производится начисление ТО и прочих услуг.

За период с 09.2016 по 31.06.2017 года по двум помещениям:

1. Помещение площадью 407,5 кв.м., расположенном на -1 этаже паркинга,

2. Помещение площадью 212,5 кв. м., расположенное на -1 этаже – комнаты диспетчерской и бухгалтерии производились начисления общедомовой электроэнергии и тепла.

Всего за указанный период были произведены следующие начисления:

1. Начисления общедомовой электроэнергии, распределяемой между собственниками квартир и нежилых помещений, за исключением паркинга.

Услуга	кол-во кВт
Электроэнергия Общ	3 135,08
Электроэнергия Т1	1 790,92
Электроэнергия Т2	1 843,38
Электроэнергия Т3	2 267,90

2. Начисления тепловой энергии, распределяемой на собственников нежилых помещений и паркинг

Услуга	кол-во гКл
Отопление Нежилые Офисы	113,29

Данное количество кВт и гКл было распределено между всеми собственниками пропорционально площади лицевого счета (постановление №354).

Справочно:

Площадь жилых помещений 42 453,1 кв.м

Площадь машиномест 8 238 кв. м

Площадь нежилых помещений 5 577,75 кв.м

При перераспределении тепла получают следующие величины:

	площадь	%	кол-во гКл	кол-во гКл на 1 кв.м.
Нежил	5 577,75	9,91	11,23	0,00201
ДОУ	737,85	13,23	1,49	0,00201

ФОК	902,60	16,18	1,82	0,00201
ОФ	3 937,30	70,59	7,93	0,00201
паркинг	8 238,00	14,64	16,59	0,00201
квартиры	42 453,10	75,45	85,48	0,00201

При перераспределении электроэнергии получаются следующие величины:

	кВт общ	КОЛ-ВО кВт на 1 кв.м.
Электроэнергия Общ	2 676,09	0,06
Электроэнергия Т1	1 528,72	0,03
Электроэнергия Т2	1 573,50	0,03
Электроэнергия Т3	1 935,87	0,04
ИТОГО на квартиры и нежилые		0,16
Электроэнергия Общ м/м	1 323,09	0,16

Комментарий РК – записка без подписи, направлена с электронного адреса Председателя Правления.