

Ответ на запрос на предоставление разъяснений

Уважаемые члены Ревизионной комиссии, уважаемая Нина Иосифовна!

1. Детальное описание алгоритма расчета услуг электроэнергия для СОИ и Отопление для СОИ представлен бухгалтером Дородной О.С. письмом от 15.01.2018 г. Приложение №1 к данному ответу.
 2. Основания для принятия решения по п.7 протокола заседания Правления от 26.09.2017 г. №01/09-2017 об увеличении общедомовых площадей и перерасчете на этом основании электроэнергии и отопления следующие:
 - А) Правление считает, что площади -1-го этажа, ошибочно указанные в начислениях, как принадлежащие ФГБНУ НЦН (НИИ Неврологии) и ООО «Афина+», по которым производился расчет в период с сентября 2016 г. по сентябрь 2017 г. не являются частной собственностью и имеют признаки общедомового имущества:
 - не зарегистрированы права, не имеют кадастрового номера;
 - по данным обследования от 16.12.2016г. № 12/16-12, некоторые из помещений (ошибочно отнесенные к собственности НИИ Неврологии) являются техническими проходами к общедомовым сетям и эвакуационными выходами;
 - Юрист НИИ Неврологии в устной форме отказался от принадлежности данных помещений к его организации;
 - Ведутся судебные разбирательства по инвест-контрактам, в рамках которых НИИ Неврологии и ООО «Афина+» определяют принадлежность части имущества дома и его состав;
 - Помещения № V, VI, VII, VIII используются администрацией ТСЖ «ЖК Зодиак», где организованы диспетчерский пункт, бухгалтерия, серверная пожарной системы, серверная вентиляционной системы, Помещение VIII - серверная системы КД и пожарной системы, Помещение V – является по экспликации техническим проходом к ВРУ, Помещение VI – подтверждено решением суда от 23.10.2017 г. в качестве помещения для управляющей компании (по экспликации – ЦПУ службы безопасности);
 - нет документов, подтверждающие принадлежность данных помещений для целей коммерческого или личного использования;
 - в рамках собрания, данные помещения рассматривались в качестве общедомового имущества, что делало абсурдным факт начислений на них со стороны ТСЖ.
 - Б) Начисления общедомовых расходов по отоплению и электроэнергии на данные помещения приводят к значительному ежемесячному увеличению задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями, что недопустимо в сложившейся экономической ситуации. В любом случае, ТСЖ имеет право произвести начисления собственнику, если таковой выявится в будущем, и сделать корректировку всем остальным собственникам за последние 3 года.
 - Б) Правление не превысило свои полномочия, т.к. решения общего собрания собственников для определения помещений для начислений не требуется. Смета составлялась и принималась собранием с учетом исключения данных помещений из площадей к начислению.
3. Проверить результаты общего собрания любой собственник имеет право у управляющего в согласованное время по рабочим дням. Будут предоставлены подлинники решений и таблицы

подсчета голосов, а так же оригинал протокола. Материалы собрания третьим лицам передаваться не могут, т.к. содержат индивидуальные сведения, могут быть опубликованы или преданы огласке, что напрямую может затронуть интересы, отдельно взятых собственников.

Члены правления ТСЖ

Приложение №1

Членам ревизионной комиссии ТСЖ
Новиковой Н.И., Вражновой Е.А.

Демченко Е.В.

в ответ на запрос от 09.12.2017 г.

Алгоритм расчета отопления для СОИ и электроэнергии для СОИ производится согласно постановлению 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» пункт VI. «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» статьи 42, 42 (1), 42 (2), 43; приложение №2 формулы 3, 3 (1), 3 (2), 3 (3), 3 (4)

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды статья 44; приложение №2 формулы 10, 11 (1), 11 (2).

1. Отопление жилых помещений

Статья 42. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 23 приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний приборов учета горячей воды.

Статья 42(1). Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3, 3(1) и 3(2) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Комментарий:

1. В связи с тем, что на начало отопительного сезона квартирными приборами учета оборудовано 63 квартиры, что составляет 15% от общего количества квартир и около 11% от общей площади дома, в рамках отопительного сезона 2017 – 2018 гг. размер платы за отопление рассчитывается первым способом и в течение отопительного периода.
2. Расчет текущего месяца производится на основании счета ПАО МОЭК полученного за предыдущий месяц.

Формулы расчета

Формула 3. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется при осуществлении оплаты в течение отопительного периода по формуле 3:

$$P_i = V^д \times \frac{S_i}{S_{об}} \times T^т$$

где:

$V^д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом.

В случаях, предусмотренных пунктами 42(1), 54 и 59(1) Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанных пунктов;

S_i - общая площадь *i*-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^т$ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Тепловая энергия для нежилых помещений

Статья 43. Объем потребленной в нежилом помещении многоквартирного дома тепловой энергии определяется в соответствии с пунктом 42(1) настоящих Правил.

Комментарий:

В связи с тем, что на доме установлен один теплосчетчик, который считает общее количество гКал на дом, приходящееся на жилые и нежилые помещения, расчет тепловой энергии, идущей на паркинг, считается по формуле 3. В которой объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии берется согласно показаниям теплосчетчика (общее на дом) и делится на общую площадь всех жилых и нежилых помещений.

3. Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды

Статья 44. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к настоящим Правилам.

Комментарий:

1. Для расчета общедомового электричества в январе 2017 года, согласно сведениям предоставленным ревизионной комиссией, было принято разделение счетчиков на две части:
 1. девять счетчиков (одно-тарифных) закрепили за группой «машиноместа»
 2. шесть счетчиков (трех-тарифных) и тринадцать счетчиков (одно-тарифных) закрепили за группами «жилые помещений» и «нежилые помещения».
2. Для расчета 1 кВтат приходящегося на 1 кв.м. берется сумма показаний по всем счетчикам группы и делится на суммарную площадь группы.

Формула 10. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения согласно пунктам 44 - 48 Правил определяется по формуле 10:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

$$V_{\text{гв}}^{\text{одн.1}} = V_i^{\text{одн.1}} \times \frac{N_{\text{гв}}^{\text{одн}}}{N_{\text{хв}}^{\text{одн}} + N_{\text{гв}}^{\text{одн}}}$$

Формула 12. Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей воды, газа, сточных вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле 12:

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{нсж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора

учета коммунального ресурса. В случаях, предусмотренных пунктом 59(1) Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_{и}^{нжж.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в и-м нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил;

$V_{v}^{жил.н.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_{w}^{жил.п.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V^{кр}$ - определяемый в соответствии с пунктом 54 Правил объем соответствующего вида коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Главный бухгалтер

Дородная О.С.