

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«Фирма «Специзол»

354002, Краснодарский край, г. Сочи,
ул. Яна Фабрициуса, д. 2/9а
тел/факс 8 (8622) 96-42-08

Иск №36 от 05.03.2013г.

ИНН 2319019578
БИК 040349987
р/с 407 028 106 140 800 00 315
к/с 301 018 101 000 000 00 987
в филиале ОАО Банк ВТБ в г. Краснодаре

Собственнику кв. №5 дома №2/9
по ул. Я. Фабрициуса
Волковой И. Ф.

Уважаемая Ирина Фаритовна!

Рассмотрев Ваше обращение в адрес ООО «Фирма «Специзол» от 09.02.2013, поясняем следующее:

Вы являетесь собственником жилого помещения №5 многоквартирного жилого дома № 2/9 по ул. Я. Фабрициуса, г. Сочи. За Вами числится просроченная задолженность за оказанные Вам жилищно-коммунальные услуги на 01.03.2013 в размере **10 443,51 руб.**

1. По отоплению:

Согласно Техническому паспорту, Ваш дом оборудован централизованной системой отопления. ООО «Фирма «Специзол» на основании договора оказывает услуги по обслуживанию мест общего пользования и технической эксплуатации инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу собственников многоквартирного дома, а также занимается начислением, сбором и оплатой средств за фактически потребленные в доме коммунальные ресурсы. Зона эксплуатационной ответственности нашей компании ограничена запорной арматурой (кранами) на вводе коммуникаций в Вашу квартиру. В связи с этим, отсутствие отопления или неисправность разводящих инженерных коммуникаций внутри Вашей квартиры не являются объектом наших договорных отношений.

Кроме того, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства от 06.05.2011 №354, вступивших в законную силу с 01.09.2012г., собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. Следовательно, оплата теплоснабжения с поставщиком энергоресурсов может происходить **только по общедомовому прибору учета**, что практически не противоречит рекомендациям г-жи Дробиной А. С., на которые Вы ссылаетесь в своем обращении: «Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) тепловой энергии, исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.»... «Вы должны производить оплату за фактически полученное количество тепловой энергии и горячей воды на основании **показаний общедомового** и поквартирного приборов учета в соответствии с требованиями выше указанного законодательства.». **Квартирный прибор учета потребления тепловой энергии (теплосчетчик на отопление) в Вашем помещении отсутствует!**

Согласно п. 4 Статьи 30 ЖК РФ. «Права и обязанности собственника жилого помещения»: Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила

содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 статьи 23 Федерального закона от 30.03.1999 N 52—ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее — Федеральный закон N 52-ФЗ), жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Пунктом 3 статьи 23 Федерального закона N 52-ФЗ предписано, что содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам и нормам. В силу пункта 3 статьи 39 указанного Закона соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. Согласно статье 55 Федерального закона N 52-ФЗ за нарушение санитарного законодательства устанавливается дисциплинарная, административная и уголовная ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подпунктом 4.1 СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» предусмотрено, что системы отопления и вентиляции должны обеспечивать допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений. Согласно приложению к Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000г.), допустимая температура воздуха в жилых помещениях в холодное время года должна составлять не менее 18 градусов по Цельсию и допустимой влажности не более 60%.

Согласно части 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства от 06.05.2011 №354, при временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы только за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение. **В этом перечне нет отопления, и не может быть, т.к. оно должно оплачиваться в отопительный период всегда.**

Кроме того, поскольку смежные с Вашей квартирой соседние помещения фактически «пассивно» отапливают Вашу квартиру через общие перекрытия, то, не оплачивая услуги отопления, **с Вашей стороны имеет место неосновательное обогащение (гл. 60 ГК РФ).**

На основании вышеизложенного, настоятельно просим Вас погасить возникшую задолженность в течение семи календарных дней и впредь не допускать ее возникновения.

Надеемся на Ваше понимание и скорейшее разрешение данной ситуации.

2. По договору:

Высылаем Вам в электронном письме на подписание наш типовой договор, разработанный с учетом рекомендаций Совета Вашего многоквартирного дома. Просим рассмотреть и подписать, кроме приложения № 1 (стоимость услуг), в настоящее время продолжается обсуждение стоимости обслуживания Вашего дома на 2013 год, с учетом наших рекомендаций, после подписания данного Приложения Советом дома, вышлем Вам дополнительно данное приложение. В настоящее время тариф применяется прежний.

По поводу отсутствия у Вас подписанного договора поясняем следующее: являясь собственником общего имущества многоквартирного дома, каждый собственник несет обязанность по содержанию и ремонту общего имущества **в силу закона**, вне зависимости от наличия у него подписанного договора на бумажном носителе. Наша компания ни разу не отказала Вам в заключении договора конкретно с Вашим помещением, более 80% собственников Вашего дома договора с нами подписали. Соответственно, отсутствие подписанного договора конкретно у Вас, не является основанием для невнесения платы за обслуживание общего имущества и коммунальные услуги.

3. По квитанциям:

Наши квитанции разработаны в соответствии с рекомендациями Минрегионразвития РФ. В верхней части квитанции вводятся только показания индивидуальных приборов учета, заполнять и предоставлять которые по умолчанию должны сами собственники. Однако, для наших клиентов мы оказываем услуги по съему и обработке Ваших показаний своими силами и данная таблица носит для Вас информационный характер, чтобы Вы могли всегда свериться.

Две строки горячего водоснабжения обусловлены наличием у Вас двух приборов учета на ГВС (на подаче и на обратке), соответственно фактическое потребление по Вашей квартире рассчитывается как разница показаний двух водомеров. Это специфика проекта подачи ГВС в Вашем доме, у Вас проходит 2 стояка, первый на подачу, второй на обратку (полотенцесушитель). Поэтому никакой попытки ввести Вас в заблуждение мы не предпринимали. Убедиться в этом Вы сможете просто посетив свою квартиру и заглянув в распределительный отсек в коридоре, где расположены все Ваши приборы учета.

С уважением,
Управляющий ООО «Фирма «Специзол»
Виталий Федоткин

