

Тарифы на ОДН.

В продолжение поступивших вопросов и обсуждений в чатах мы бы хотели дать несколько пояснений по вопросу предлагаемых тарифов на обслуживание от УК «Жилищный сервис» (УК ЖС) и размера расходов на коммунальные платежи на ОДН (общедомовые нужды) они же МОП (места общего пользования).

Для начала уточним, действительно, предлагаемые тарифы УК ЖС на обслуживание жилых корпусов и паркинга НЕ включают в себя размер коммунальных расходов на ОДН. Это было известно изначально, например, в первоначальном сообщении о смене УК об этом было сказано (berzarina28a.ru/index.php?topic/262-смена-управляющей-компании/).

Подобное положение вещей не случайно, во всех нормальных УК, в современных ЖК расходы на ОДН выделяются отдельными строчками и тарифы утверждаются собственниками. Это сделано для прозрачности и проверяемости платежей. Ниже скрины из платежей в других ЖК.

17:47 100% 100% 100% 100%

ЖКУ

Расчет платы за жилищно-коммунальные услуги за расчетный период:				ИП - Индивидуальное Потребление, ОДН - Общедомовые Нужды				
Виды услуг	Ед. изм.	Объем услуг	Тариф руб./ед.	Начислено за период руб.	Льготы, субсидии руб.	Перерасчеты (+/-) руб.	Плата руб.	Итого руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Коммунальные услуги, в том числе:				3 609,03				3 609,03
> Отопление	Гкал	1,6760	1 837,51	3 079,67				3 079,67
> Холодное водоснабжение на ИП	м3	8,0000	38,70	309,60				309,60
> Водоотведение на ИП	м3	8,0000	27,47	219,76				219,76
II. Плата за содержание помещений, в том числе:				15 285,13				15 285,13
> Содержание и содержание жилого дома и прилегающей территории	м2	167,6	53,80	9 016,88				9 016,88
> Услуги и работы по содержанию имущества	м2	167,6	10,13	1 697,79				1 697,79
> ХВС	м2	167,6	3,46	579,90				579,90
> Услуги консьержской службы	м2	167,6	2,90	486,04				486,04
> Водоотведение на ОДН	м2	167,6	10,28	1 722,93				1 722,93
> ГВС	кВт.ч	414,3233	4,30	1 781,59				1 781,59
Итого за период с 01.03.2019 по 31.03.2019:				18 894,16				18 894,16
Дополнительная информация:								
> Отопление	2 538,41							
> Электроснабжение ОДН 1	273,60							
> Электроснабжение ОДН 2	85,33							
> Электроснабжение ОДН 3	241,20							
> ХВС ОДН	3,82							
> Водоотведение ОДН	5,72							
> ГВС ОДН	19,66							

ОСОБО ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, ЧТО НА ОСНОВАНИИ ПРИВЕДЕННЫХ ВЫШЕ СКРИНОВ НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ О НАШЕМ ПОТРЕБЛЕНИИ, ВСЕ ДОМА ОЧЕНЬ РАЗНЫЕ И НАШИ РАСХОДЫ МОГУТ СУЩЕСТВЕННО ОТЛИЧАТЬСЯ.

Наша УК этого не делает, проверить начисления не представляется сейчас возможным. Даже в своем договоре они указывают, что оплата выполняется по показаниям приборов учета (должны быть отдельные приборы учета на ОДН, как везде). В подтверждение далее по тексту приведен скрин договора, см. пп. 18.1, 18.2, 18.3.

По факту сведения об объемах потребления и суммах расходов на коммунальные услуги в ОДН нам не предоставляют.

За последние полгода мы неоднократно обращались к УК с разными запросами (по почте, лично, через систему ГИС ЖКХ) с требованием предоставить нам информацию о расходах, объемах потребления услуг (тепло, вода, Э\Э) в ОДН. К сожалению, до сих пор эту информацию нам получить не удалось: бухгалтер разводит руками, на личных встречах говорит, что у «нее висит база», «ей надо проконсультироваться», в ответы на запросы через ГИС ЖКХ присылают какие то нелепые документы, в которых нет ни натуральных показателей, ни стоимостных с выделением ОДН. Главный инженер на прямые вопросы типа: где у нас приборы учета, сколько их, кто снимает показания, где можно посмотреть эти показания – ответы дать не может, путается, предлагает писать на почту и т.д.

Мы не оставляем попытки добыть эту информацию, НО, либо УК РК очень некомпетентна и сама не понимает, что и где у неё, как нужно вести учет и тд и тп, или очень хитра, всеми способами уклоняется от ответов и скрывает эту информацию по каким то своим причинам.

Объективно, на текущий момент у нас нет понимания какая сумма будет в платежках на ОДН, но, что можно сказать:

1. УК РК проводит нам начисления по ГВС, отопление по тарифам «после тепловых пунктов». Мы считаем, что это в корне не верно и пытаемся вести претензионную работы. Ниже скрин с тарифами из обращения в МЖИ. УК ЖС будет начислять тариф по статье «до тепловых пунктов». При пересчете на правильный тариф, общая сумма наших платежей по статьям отопление и ГВС должна уменьшиться.
2. Потребление комм. услуг в ОДН также, рассчитываются УК РК по тарифам «после тепловых пунктов», т.е. при пересчете тоже должны уменьшиться.

Согласно сообщению ПАО «МОЭК» (приложено к данному обращению) и приказам Департамента экономической политики и развития города Москвы от 03.12.2018 №233-ТР и от 15.12.2017 №425-ТР, ПАО «МОЭК» при расчетах с управляющей организацией за тепловую энергию, поставленную для нужд отопления и горячего водоснабжения наших домов, применялись тарифы для потребителей, подключенных к тепловой сети **до тепловых пунктов**, эксплуатируемых теплоснабжающей или теплосетевой организацией на территории города Москвы, а именно:

С 01.01.2018 по 30.06.2018 – 1 477,05 руб./Гкал (не включая НДС)
С 01.07.2018 по 31.12.2018 – 1 531,26 руб./Гкал (не включая НДС)
С 01.01.2019 по 30.06.2019 – 1 531,26 руб./Гкал (не включая НДС)
С 01.07.2019 по 31.12.2019 – 1 586,9 руб./Гкал (не включая НДС).

При этом управляющая организация ООО «Респект комфорт» плату собственникам жилых помещений в данных многоквартирных домах за услуги отопления и горячего водоснабжения выставяла по тарифам для потребителей, подключенных к тепловой сети **после тепловых пунктов**, эксплуатируемых теплоснабжающей или теплосетевой организацией (платежные квитанции приложены к данному обращению), а именно:

С 01.01.2018 по 30.06.2018 – 2 199,24 руб./Гкал (включая НДС)
С 01.07.2018 по 31.12.2018 – 2 279,95 руб./Гкал (включая НДС)
С 01.01.2019 по 30.06.2019 – 2 318,59 руб./Гкал (включая НДС)
С 01.07.2019 по 31.12.2019 – 2 389,72 руб./Гкал (включая НДС)

Далее, в договоре с УК РК на обслуживание паркинга в тарифе приведен размер отчислений на коммунальные нужды. Из него следует, что все коммунальные услуги, которые должны определяться по приборам учета, составляют 20,62 р на кв м машиноместа. Пруф ниже.

18	Коммунальные услуги	88 086,58	20,62
18.1	Отопление (в соответствии с показаниями приборов учета)	73 519,40	17,21
18.2	Электроэнергия на освещение мест общего пользования, электроснабжение оборудования паркинга (в соответствии с показаниями приборов учета)	4 827,25	1,13
18.2.1	день	4 357,34	1,02
18.2.2	ночь	469,91	0,11
18.3	Холодное водоснабжение (в соответствии с показаниями приборов учета)	5 681,63	1,33
18.5	Водоотведение	4 058,31	0,95
	Итого расходов		

Мы не понимаем как сформировался такой тариф. Фактическое потребление может отличаться в ЛЮБУЮ сторону, да это риск, который сейчас оценить мы не можем. Однако, если представить, что УК РК верно оценила размер коммунальных услуг, то тариф без коммуналки будет составлять 143,09 руб в мес за 1 кв м машиноместа (расчет 163,71-20,62). Для сравнения УК ЖС предлагает 114,76 за 1 (один) кв.м. площади Помещения Заказчика в месяц.

Обращаем внимание, что каждый собственник может обратиться в УК и потребовать предоставить расчет любого показателя. Это прописано в договоре. Наши запросы пока не увенчались успехом. Возможно, если таких запросов будет больше, что то получится.