



**Государственная  
жилищная инспекция  
Нижегородской области**

ул. Белинского, д. 110, г. Нижний Новгород, 603950  
тел. 421-50-28, факс 421-50-86  
e-mail: official@gzhi.kreml.nnov.ru

04.11.2015 № 515-04-22021/2015

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

«О ходе рассмотрения обращения»

Новоселовой Н. В.

40 лет Победы ул., д. 4, кв. 148  
г. Нижний Новгород, 603137

Уважаемая Наталья Васильевна!

На Ваше обращение, поступившее в государственную жилищную инспекцию Нижегородской области (далее – инспекция) от 07.09.2015 (вх. № 14685нн/7919ж) по вопросу не правомерности производимых начислений по услуге отопление – «вентиляция» с ноября 2014 г, сообщаем следующее.

Статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- **плату за коммунальные услуги.**

Тепловентиляция, которой оборудован подвал Вашего многоквартирного дома, по данным управляющей организации предназначена для отопления подвального помещения, в состав которого входят в том числе и помещения, предназначенные исключительно для обслуживания иных помещений Вашего дома, т. е. являющиеся общим имуществом собственников дома.

Согласно п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от

06.05.2011 № 354 (далее Правила 354) потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения, вносит плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил.

Согласно далее Правил 354, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей, расчет размера плат за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих плат, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

В период с 01.07.2014 применяются двухставочные тарифы, установленные для ОАО «Теплоэнерго»:

- тариф на тепловую энергию, утвержденный решением Региональной службы по тарифам Нижегородской области от 30.11.2012 № 68/124:
- за энергию 901,71 руб./Гкал/час.;
- за мощность 218,74 руб. в мес./Гкал/час.

В подвале указанного многоквартирного дома площадью 3233,50 м<sup>2</sup> согласно инвентаризационного плана кроме машиномест площадью 1491,50 м<sup>2</sup> расположены проезды, а так же помещения, предназначенные исключительно для обслуживания иных помещений Вашего дома, т. е. являющиеся общим имуществом собственников дома, в том числе жилых помещений и нежилых помещений дома, а именно: электрощитовая, коридор (3 помещения), мусоросборник (2 помещения), лестничная клетка, помещение, ТП1, венткамера, насосная (2 помещения), теплоузел общей площадью 208,40 м<sup>2</sup>.

В соответствии с выпиской, полученной из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установлено, что автостоянка, **находящаяся в подвале** многоквартирного дома № 4 по ул. 40 лет Победы в г. Нижнем Новгороде является нежилым помещением, общей площадью 1491,50 кв.м и принадлежит собственникам этих помещений без учета площади проездов. Соответственно площадь мест общего пользования дома в подвале составляет 1742,0 м<sup>2</sup>+208,40 м<sup>2</sup>=1950,40 м<sup>2</sup>.

В Вашем доме установлен общедомовой прибор учета, фиксирующий потребление тепловой энергии, необходимой для нагрева подаваемого воздуха по услуге тепловентиляция.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между **всеми жилыми и нежилыми помещениями** в многоквартирном доме **пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения** в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения N 2 к настоящим Правилам:

$$P_i^o = \sum_v (V_v^{кр} \times \frac{S_i}{S_{об}} \times T_v^{кр})$$

, где:

$V_v^{кр}$  - объем (количество) v-го коммунального ресурса (тепловая энергия, газ или иное топливо, электрическая энергия, холодная вода), использованного за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 14.02.2015 N 129)

(см. текст в предыдущей редакции)

$S_i$  - 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;

$T_v^{тп}$  - тариф (цена) на  $v$ -й коммунальный ресурс (тепловая энергия, газ или иное топливо, электрическая энергия, холодная вода), использованный за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, по мнению инспекции необходимо дополнительно рассмотреть документы, обосновывающие назначение тепловентиляции в Вашем многоквартирном доме, определить способ отопления мест общего пользования подвала, необходимость тепловентиляции как системы отопления мест общего пользования. В связи с этим инспекцией направлены запросы в ОАО «Теплоэнерго» и ООО «УК «Сокольники» на предоставление необходимых документов. О результатах проверки Вам будет сообщено дополнительно.

Так же дополнительно сообщаем, что в расчете начислений по услуге тепловентиляция за рассматриваемый период используется площадь автопарковки с учетом площади проездов, что противоречит сведениям о праве собственности на основании свидетельств о государственной регистрации права.

Начальник  
Нижегородского нагорного отдела инспекции

Д. А. Пыхтенков

