

ВОЙНА ЗА ТЕПЛО - от Людмилы Кайсаровой, эксперта в ЖКХ

Для того, чтобы расчеты были по счетчику нужно:

- а) наличие счетчика в доме
- б) это должно быть прописано в договоре теплоснабжения УО-РСО - чтобы это было там прописано, это должно быть прописано в договоре управления между общим собранием собственников и УО, т.е. внесено в текст договора либо на стадии принятия договора ОССом, либо как внесение дополнения в договор или допсоглашение к договору (тоже решением ОСС)

Возвращаемся к а)

Счетчик должен быть законным

и у собственников должны быть права на него, варианты:

- 1) в составе ОДИ - идеально
- 2) в аренде или лизинге - нужен соответствующий договор ОСС с хозяином счетчика
- 3) по энергосервисному договору - договор ОСС с соответствующим подрядчиком

Счетчик должен быть законно установлен - по решению ОСС! Варианты:

- ОСС принимает решение а) об установке счетчика; б) о финансировании (включает, например, в смету расходов платежей населения на следующий год; в) выбирает модель, поставщика, монтажников, принимает решение о заключении с ними соотв. договоров; г) выбирает уполномоченное на это дело лицо/лиц (из числа собственников жилья и/или поручает управляшке; д) по ходу дела выбирает фирму по сервису счетчика и заключает договор на сервисное обслуживание, вносит эти расходы в смету (сегодня это порядка 500-1500 руб в месяц)

- если счетчик уже есть и устраивает по качеству, то ОСС своим решением включает его в состав ОДИ в порядке актуализации приложения к договору управления "Состав и состояние ОИ", вешает на подвал замок и никого без присутствия своего уполномоченного лица туда не пускает!

В общем, пока не будет документально подтверждено наличие оборудованности дома счетчиком, и расчеты по нему не будут прописаны в договорах, все остальное - суета и трата времени))) Даже если "активный дом" и прогнет УО собирать с себя оплату по счетчику, то все равно, если не будет изменен текст договора УО-РСО, УО доберет "недоимки" с других домов. Хотя, в общем-то, даже не УО - оно никакого отношения к расчетам не имеет! - а МФЦ, которое именно по договору с УО занимается биллингом. А

ЗАПРОС в УК и РСО о РАСЧЕТАХ за ТЕПЛО

Автор: Admin2

27.01.2019 11:46 -

договор УО заключает с МФЦ, напомню, на основе договора управления ОСС-УО! И пока суд не докажет, что таковой договор липовый (без ОСС и тд.), он действует... Чтобы стало ясно, сделайте запрос и в УК, и в МОЭК, а также в ГБУ ЕИРЦ г. Москвы: «В целях урегулирования взаиморасчетов прошу предоставить мне в письменном виде следующую информацию:

1. кому принадлежит ОДПУ тепла в моем доме, то есть кто его реальный собственник?
2. в каком году установлен и введен в эксплуатацию ОДПУ. Предоставьте копию акта ввода в эксплуатацию
3. Копии актов поверки и проверки ОДПУ
4. показания ОДПУ за три года.
5. копию договора Управляющей организации и РСО (МОЭК), поставляющей тепло.
6. копию договора Управляющей Организации и ГБУ ЕИРЦ г. Москвы (собственник ОДПУ тепла)
7. Подробную справку о начислениях по отоплению (информацию, как делают расчет - по нормативу или по показаниям ОДПУ или расчетным путем?)

Расчетный путь - это методика Минстроя согласно ст. 90 ПП РФ от 18 ноября 2013 г. N 1034

"О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя". Расчетный путь должна делать УК по инструкции Минстроя.

ПОПРОСИТЕ И ДЕПУТАТА МЕСТНОГО СДЕЛАТЬ ЭТОТ ЗАПРОС. ЕМУ НЕ ОТКАЖУТ. ВКРАТЦЕ СУТЬ СОБЫТИЙ: как только ОДПУ сломался, УК должна оповестить жителей и ГБУ ЕИРЦ г. Москвы (он собственник счетчиков). ЕИРЦ как собственник ОДПУ обязан в два месяца счетчики починить-заменить. Если у ЕИРЦ нет денег (любимая отмазка), то МОЭК обязан сам починить за свой счет, а потом бабло взыскать с ЕИРЦ. и пока счетчики буду чинить, то нам начислять должны не по нормативу, а по среднемесячным показаниям.

ИТАК, нам надо знать, не сломался ли ОДПУ? когда делали поверку, проверку? и показания все. И тогда мы делаем свой расчет и подаем иск в суд с требованием перерасчета и штрафов на основании п. 6 ст. 157 ЖК РФ и П.10 Правил из ППРФ 491:

"Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: ...

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам"...

ЛИКБЕЗ:

В Москве ОДПУ тепла (кроме новостроек) принадлежат ГБУ ЕИРЦ г. Москвы. Согласно 261-ФЗ если ОДПУ ломается, то собственник должен его заменить, отремонтировать в течение 2 месяцев. Если он не в состоянии (как ГБУ ЕИРЦ жалуется, что у него денег нет), тогда РСО (МОЭК) обязан по тому же 261-ФЗ заменить-починить ОДПУ за свой счет и потом взыскать сумму с собственника (ГБУ ЕИРЦ г. Москвы).

КАК ЖЕ МЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ, ПОКА СЧЕТЧИК МЕНЯЮТ ИЛИ РЕМОНТИРУЮТ?

Согласно ст. 59.1 ПП РФ 354 "Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, с учетом положений пункта 44 настоящих Правил, а также плата за коммунальную услугу отопления определяются исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за период

ЗАПРОС в УК и РСО о РАСЧЕТАХ за ТЕПЛО

Автор: Admin2

27.01.2019 11:46 -

не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию коллективный (общедомовый) прибор учета либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям коллективного (общедомового) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд". То есть если счетчик сломался, украли, не прошел поверку вовремя, то собственник счетчика ГБУ ЕИРЦ г. Москвы должен в тот же день предупредить УК о поломке и в течение двух месяцев отремонтировать-заменить ОДПУ. А вам эти два месяца должны начислять не по нормативу, а по среднемесячному объему.

Имейте в виду, что УК обязана вас уведомить о поломке ОДПУ согласно п. 104 пп рф-354:

"104. При обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов".

ТАК ЖЕ ВАМ НАДО ЗНАТЬ Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. N 1034

"О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя" :

Ст. 86. При выявлении нарушений в работе узла учета количество израсходованной тепловой энергии определяется расчетным методом с момента выхода из строя прибора учета, входящего в состав узла учета. Время выхода прибора учета из строя определяется по данным архива тепловычислителя, а при их отсутствии - с даты сдачи последнего отчета о теплоснабжении.

Ст. 88. В случае если узел учета установлен в помещении, не принадлежащем владельцу узла учета на праве собственности или ином законном основании, собственник помещения несет обязанности, предусмотренные пунктом 87 настоящих Правил.

Ст. 87. Владелец узла учета обязан обеспечить:

- а) беспрепятственный доступ к узлу учета стороне договора;
- б) сохранность установленных узлов учета;

ЗАПРОС в УК и РСО о РАСЧЕТАХ за ТЕПЛО

Автор: Admin2
27.01.2019 11:46 -

в) сохранность пломб на средствах измерений и устройствах, входящих в состав узла учета.

А ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО У ВЛАДЕЛЬЦА ОДПУ - ГБУ ЕИРЦ Г. МОСКВЫ ДОЛЖЕН БЫТЬ ДОГОВОР с УК, КОТОРОГО НЕТ. ТРЕБУЙТЕ ЭТОТ ДОГОВОР.

далее нам надо знать те статьи, на которых нас обманывают:

89. При выявлении каких-либо нарушений в функционировании узла учета потребитель обязан в течение суток известить об этом обслуживающую организацию и теплоснабжающую организацию и составить акт, подписанный представителями потребителя и обслуживающей организации. Потребитель передает этот акт в теплоснабжающую организацию вместе с отчетом о теплоснабжении за соответствующий период в сроки, определенные договором.

90. При несвоевременном сообщении потребителем о нарушениях функционирования узла учета расчет расхода тепловой энергии, теплоносителя за отчетный период производится расчетным путем.

Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/70511954/#ixzz4aTННМBe2>

ЕСЛИ УК ни нас, ни ГБУ ЕИРЦ г. Москвы НЕ ПРЕДУПРЕДИЛА, что ОДПУ сломан, то УК обязана начислять нам оплату отопления не по нормативу, а расчетным путем. См ст. 90 ПП РФ N 1034

Начисления по теплу делает МФЦ, и он должен делать расчеты на основании показаний ОДПУ согласно формулам из 354-ППРФ (постановление правительства РФ).

В Москве ЖКХ-жуликами начисления делаются не по 354 ППРФ и не по показаниям ОДПУ, а по договору между Жилищником и МОЭКом. А в этом договоре расчет ведется не по нормативу даже, а по договорным нагрузкам, то есть по максимальному количеству тепла, которое инженерные системы дома могут выдержать. Простую и прозрачную формулу из 354 ППРФ заменили произволом, самоуправством.

сами посудите:

Норматив 0,016 гигакалорий на кв. м.

По счетчику, когда он работал, - было 0,008.

По договорной нагрузке - 0,013.

Сразу ясно, что по счетчику мы платили бы почти в два раза меньше.

ВОТ ПОЧЕМУ НАМ НАДО СДЕЛАТЬ ЗАПРОС, ЧТОБЫ ПОНЯТЬ ИХ СХЕМКУ ЛОХОТРОНА

Чтобы разобраться в этой запутанной темке вот вам лекция Коротаева Геннадия в ОП РФ по теплоснабжению МКД. https://yadi.sk/i/6ERcQw_z3Jwkgh

судебная практика войны за тепло <https://roskvartal.ru/.../sud-podderzhal-uo-v-spore-s-rso-o-m...>

ЗАПРОС в УК и РСО о РАСЧЕТАХ за ТЕПЛО

Автор: Admin2
27.01.2019 11:46 -

Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 №1034 "О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя" http://base.garant.ru/70511954/?fbclid=IwAR3ueH4XO63ZP37u_z0hGUmJT6T-H6sizrV0DNIGy4QnvP27askEkzNII4A#ixzz4aTHHMBe2