

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДОМЭЛКОМ»****Ответ на обращение**

1. Уважаемый Александр Игорьевич, сообщаем Вам, что управляющая компания ООО «Домэлком» осуществляет управление домами, расположенными по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, дер. Митькино, ул. Цветочная, д.1, ул. Цветочная, д.3, ул. Заречная, д.2, ул. Заречная, д.4, на основании договоров управления с Застройщиком (ООО «СДИ») № 334 СДИ-1а/01-07/17 от 04.12.2017 г., № 336 СДИ-1б/01-07/17 от 04.12.2017 г., № 335 СДИ-2а/01-07/17 от 04.12.2017 г., № 337 СДИ-2б/01-07/17 от 04.12.2017 г., с дополнительным соглашением с ООО «СДИ» о компенсации затрат на фактически потребленные ресурсы, а именно: энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, вывоз ТКО (дополнительное соглашение действует до момента заключения прямых договоров ООО «Домэлком» с РСО). С договорами ООО «Домэлком» с РСО Вы можете ознакомиться на официальном сайте ООО «Домэлком». На основании дополнительного соглашения ООО «Домэлком», до подписания прямого договора с РСО является агентом по сбору средств и несет на себе ответственность за взыскание дебиторской задолженности за фактически потребленный ресурс перед ООО «СДИ» и РСО. Собственник, участник долевого строительства, лицо, владеющее на законных основаниях или наниматель помещения несет ответственность по оплате коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи.

На основании раздела «Обязательства сторон» подписанного Вами с Застройщиком договора долевого участия или предварительного договора (или иного договора), Вы обязаны заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта строительства, своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта (коммунальные услуги, техническое обслуживание, и т.п.), начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта. Указанные платежи уплачиваются Участником исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирного дома.

В соответствии ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ, обязанность нести бремя содержания имущества равным образом распространяется как на собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений, так и на любых других лиц, владеющих помещением на законных основаниях. Таким образом, с даты подписания акта приема-передачи, квартиры (жилого/нежилого помещения), у граждан возникает право пользования вновь созданного объекта недвижимости, равно как и обязанность оплачивать жилое /нежилое помещение и коммунальные услуги.

При ином толковании закона у неплательщика образовывается необоснованное обогащение за счет других собственников помещений дома, либо организации, обеспечивающей его эксплуатацию и управление (Постановление Верховного суда РФ).

Довожу до Вашего сведения, что минимальный перечень услуг определен в постановлении правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, стоимость данных услуг определена в договоре управления, заключенного с ООО «Домэлком».

2. Сообщаю Вам, что информацию о реально понесенных затратах на теплоснабжение объекта Аккорд Смарт квартал, по адресам: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, дер. Митькино, ул. Цветочная, д.1, ул. Цветочная, д.3, ул. Заречная, д.2, ул. Заречная, д.4. Вы можете ознакомиться на официальном сайте компании АО «Теплоэнергетическое предприятие» за период с момента ввода в эксплуатацию МКД до 01.09.2019г., а также с Актами и тарифами на потребление теплоснабжения и подогрева ГВС.

3. Настоящим сообщаю, что пересчет по начислению содержания и ремонт, а так же услуги отопления и потребления ОДН не будет в связи с тем, что *Собственник нежилого помещения обязан нести расходы на содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а также вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на отопление, освещение, плату за уборку и ремонт мест общего пользования, независимо от наличия отдельного входа в нежилое помещение.*

Согласно статьи 153 и статьи 158 ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять исполнителю, предоставляющему коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам, заключенным непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Согласно Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, поставка тепловой энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме осуществляются на основании договора теплоснабжения, заключенного в письменной форме с теплоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о теплоснабжении. Определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с Правилами №354 (далее — Правила №354).

Плата за отопление вносится совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии указанный объем определяется исходя из применяемого в таком многоквартирном доме норматива потребления коммунальной услуги по отоплению. При этом при расчете стоимости тепловой энергии, потребленной в таком нежилом помещении, в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, применяется повышающий коэффициент, величина которого принимается равной 1,5.

Установленный Правилами №354 порядок определения размера платы за коммунальные услуги по отоплению применяется независимо от наличия или отсутствия нагревательных приборов в нежилом помещении.

Такой порядок расчета не предоставляет оплату тех услуг, которые потребителю не предоставлены, позволяет определить размер платы за коммунальные услуги каждого собственника помещения в многоквартирном доме, как это и предусмотрено частью 1 статьи 157 ЖК РФ, исходя из объема тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) прибора и учета тепловой энергии пропорционально площади жилого (нежилого) помещения.

4. Довожу до Вашего сведения, что персонально, каждому собственнику и владельцу на законных основаниях помещений из списка, направленного запроса, будет выслано на электронную почту Уведомление с разъяснением, включая лиц, подписавших Акт приема-передачи, но не подписавшие договор управления с ООО «ДомЭлком»

С уважением,

Генеральный директор



А.П.Литвак.