

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

б) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

В соответствии с п.11., п.6.1. ст. 155. ЖК РФ Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги (далее текст п.11., п.6.1.)

11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщиком договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится [управляющей организации](#), за исключением предусмотренного [частью 7.1](#) настоящей статьи случая, лицами, указанными в [части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса.

ч.14 Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

14. До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или [управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.](#)

А [часть 14 статьи 161](#) – это договор №15/10-2011 от 01 октября 2011г. заключенный между ООО «Азбука Сервиса» (Управляющая организация) с ООО фирма «ТРАНСГИДРОСТРОЙ» (Застройщик).

Согласно п.3.1.4. вышеуказанного Договора нам от Застройщика предоставлено право: От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и прием сточных вод.

Исходя из вышеизложенного ООО «Азбука Сервиса» заключила Договор энергоснабжения №114 от 01 декабря 2012г. с ООО «Энергоненерация» на поставку тепловой энергии в многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Трехгорный вал, д.14 стр.1 по тарифам установленным в Приложении №2 к Договору.

Пояснения касательно Мест общего пользования (Общего имущества):

Так, согласно [пункту 40](#) Правил N 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме 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).

В соответствии с [пунктом 44](#) Правил N 354 объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Согласно п.40 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"(вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") . (Далее текст п.40.)

40. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме 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).

70. В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" дает четкое определение Общего имущества многоквартирного дома (Мест общего пользования) (Далее текст п.2.)

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - **помещения общего пользования**), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (**включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта**, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

Далее прилагается методика расчета платы за «Отопление»

Общая площадь квартир	10619,3
Общая площадь МОП'	5174,8
Общая площадь нежилых и м/м	2341,4
Площадь квартир	10619,3
Площадь МОП'ов здания	2827,4
Стоимость отопления 1 кв.м пл.квартиры и МОП'ов (432150,00/(10619,3+5174,8))	27,36148309
Стоимость отопления 1 кв.м нежилых	123,584394

ДЕКАБРЬ				
		Гкал	Тариф	Руб
Теплоснабжение нежил., м/м		130	2 225,85	289 360,50
Теплоснабжение кв. и МОП'ов		300	1 440,50	432 150,00
Показание общедомового счетчика (тепловизора)		430		721 510,50

Расчет теплоснабжения МОП'ов производится следующим образом:

помещений и машиномест (289360,5/2341,4)

Коэффициент распределения	<u>2827,4</u>	0,2663
МОП'ов здания к площади квартиры	10619,3	

Коэффициент распределения	<u>2347,4</u>	1,5377
МОП'ов паркинга к площади машиноместа	1526,6	

Теплоснабжение квартиры получаем путем умножения площади квартиры на стоимость отопления 1 кв.м
квартиры 27,36148309

Теплоснабжение паркинга получаем путем умножения площади машиномест на стоимость отопления 1 кв.м
паркинга 123,584394

Теплоснабжение МОП'ов здания получаем путем умножения площади квартиры на стоимость отопления 1 кв.м квартиры и на коэффициент распределения МОП'ов здания к площади квартиры

Теплоснабжение МОП'ов паркинга получаем путем умножения площади машиномест на стоимость отопления 1 кв.м машиномест и на коэффициент распределения МОП'ов паркинга к площади машиномест

Затем мы берем начисленную сумму оплаты и делим на тариф, получаем количество потребленных Гкалорий, что и указываем в извещении

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"(вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

- "нежилое помещение в многоквартирном доме" - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме