**В Государственную жилищную инспекцию**

**г. Санкт-Петербурга**

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68А

**от** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ALX\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. заявителя)

**адрес:**г. Санкт-Петербург, Кондратьевский

пр-кт, д. №\_68, корп. 4 строение 1, кв. № 2312

адрес электронной почты: zalupfm@mail.ru

тел. 8-921-xxx-xx-xx

**Заявление**

От ООО «УК Прогресс» мной был получен счет-извещение (приложение 1) с начислениями за коммунальные услуги за апрель 2022 года (номер лицевого счета 7841177961456) по результатам проверки которого выявлены дополнительные начисления (перерасчеты) на общую сумму 7319,1 руб. по следующим видам платежей:

1. Перерасчет по статье ХВС (СОИ) на сумму - 567,92 р.
2. Перерасчет ХВС для ГВ (СОИ) на сумму - 456,19 р.
3. Водоотведение ХВ (СОИ) на сумму - 234,00 р.
4. Водоотведение ХВС для ГВ (СОИ) на сумму - 323,82 р.
5. Перерасчет Подогрев ГВ (СОИ) на сумму - 2205,17 р.
6. Соответствующие пени на сумму 1117,28 р.

По запросу на расшифровку данных дополнительных начислений был получен ответ от УК ООО «УК Прогресс» И-ПР-0405/22 от 13.04.2022 г. (приложение 2) о том, что доначисления по этим статьям выполнены за все периоды, начиная с 2019г. на основании предписания ГЖИ СПб № 12/21/417-Р от 22.07.2021 и постановления суда № А56-82564/2021 (приложение 3) о выполнении перерасчета за КР на СОИ по нормативам потребления ГВС и ХВС, установленных распоряжением №50-р от 26.05.17г.

Однако, в вышеуказанном решении суда и в оспариваемом распоряжение ГЖИ № 12/21/417-Р имеется только требование «выполнить перерасчет по услугам «ХВС для ГВС (содержание общего имущества)», «Подогрев ХВС для ГВ (содержание общего имущества за июль 2020 года по лицевому счету квартиры №1706», т.е. по конкретной квартире за конкретный расчетный период по двум видам платежа. Тем не менее, перерасчет с доначислениями выполнен УК также и по моей квартире начиная с 2019г. по пяти видам платежа.

Также, в расшифровке выполненного перерасчета при определении объемов КР по нормативу управляющей компанией принята площадь общего имущества (уборочная площадь) - 74 595 м2, что является ошибкой для определения КР СОИ с учетом норматива.

В соответствии разрешением на ввод в эксплуатацию №78-04-34-2018 от 21.12.2018г. (приложение 4) вся площадь общего имущества в многоквартирном доме – **43186,0** м2. Данная общая площадь подтверждается и технической документацией по результатам технической инвентаризации (техпаспортом дома, приложение 5) в соответствии с которым общая площадь помещений здания 149990.2 м2, из которой площадь жилых помещений - 81729,0м2, площадь встроенного подземного паркинга (п.9 «гараж») – 22607,9м2 встроенные коммерческие помещения (п. 12 «прочее») - 2467,3 м2, таким образом, площадь общего имущества многоквартирного дома и по техпаспорту составляет: 149990,2-81729,0-22607,9-2467,3 = **43 186,0** м2.

Следовательно, вся площадь общего имущества дома одинакова и в разрешении на ввод в эксплуатацию, и по документу тех инвентаризации и составляет **43 186,0** м2, т. е при расчете КР СОИ по нормативам применяемая площадь ОИ в любом случае не может быть выше данного показателя (всей площади ОИ).

Более того, в п. 27 приложения 1 к Постановлению Правительства РФ №306, (которое устанавливает правила по нормативам потребления воды на СОИ) указывается, что общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме для расчёта платы за указанные КР на СОИ, определяется как сумма площадей межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны.

Таким образом, состав общего имущества (указанный УК в расшифровке как «уборочная площадь), который применяется при определении норматива потребления ХВС, ГВС и отведения на СОИ при расчётах платы за эти жилищные услуги, определяется согласно технической документации и п. 27 приложения 1 к [ПП РФ № 306](http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-23052006-n-306/)., равняется сумме площадей вышеуказанных помещений и не может включать площадь иных помещений общего имущества. Увеличение площади общего имущества за счёт иных помещений приводит к завышению платы собственников за КР на СОИ.

Т.е из всей площади общего имущества, указанной в разрешении на ввод как **43186,0** м2. необходимо вычесть площадь помещений, не относящихся к определенным в п.27 приложения 1 к ПП РФ №306, а именно - указанных в техпаспорте (приложение 5) с площадями как: тех.этаж/чердак - (7815,5 м2), подвал-(3961,1м2), водомерный узел и насосная 22-Н (38,7 м2), насосная - (157,6м2), водомерный узел- (33,0 м2), венткамера - (40,5 м2), мусоросборная камера- (178,1 м2), кабельная- (234.1м2), ПУИ - (88,6 м2), машинное помещение лифтов- (155,6м2), электрощитовая- (214.1м2) помещение ТСЖ - (69.8м2), ИТП- (368,6м2), прочие - (13,2 м2). Общая суммарная площадь вышеуказанных, не входящих в перечень п. 27 приложения 1 к ППРФ №306 составляет **13 368,5** м2

Таким образом, площадь общего имущества, которая применяется при определении норматива потребления ХВС, ГВС и отведения на СОИ при расчётах платы за эти жилищные услуги, будет равняться площади всего общего имущества по документам разрешения на ввод и техинвентаризации (**43 186,8 м2**) за вычетом помещений, не входящих в перечень помещений по п. 27 приложения 1 к ППРФ №306, т.е:

*43 186,8 м2-13 368,5 м2 =* ***29 818,3*** *м2*

Данный принцип расчета пощади общего имущества для определения КР СОИ по нормативу подтверждается, также письмом Минстроя РФ [от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04](http://www.minstroyrf.ru/docs/14119/).

Более того, имеется судебная практика и определение Верховного суда РФ по делу №А57-26118/2017,) четко определяющее и подтверждающее, что площадь и состав общего имущества, который применяется при определении норматива потребления ХВС, ГВС и отведения на СОИ и при расчётах платы за эти жилищные услуги, определяется согласно п. 27 приложения 1 к [ПП РФ № 306](http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-23052006-n-306/). в соответствии с технической документацией на МКД и не может включать в себя площадь иных помещений кроме межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных., т. е площадь помещений общего имущества - 43 186,8 м2 для принятия к расчету должна быть уменьшена на площадь прочих помещений по расчету выше.

Указанная ООО «УК Прогресс» в расшифровке (и в квитанциях) площадь общего имущества - 74 595,4 м2 и применяемая ими для расчета объемов КР СОИ по нормативу, является завышенной 2,5 раза по сравнению с корректной и приводит к регулярному завышению платы собственников МКД за КР на СОИ. Данная площадь превышает в принципе всю площадь общего имущества, и не соответствует определению в п.27 приложения 1 к ПП РФ №306. В соответствии с пояснениями ООО «УК Прогресс», применяемая ими для расчета площадь общего имущества принята из конкурсной документации, где указана вся площадь общего имущества (44 879,6 м2) и в т.ч. уборочная площадь лестниц (29 715,8м2). Однако, конкурсная документация не является технической документацией дома и нормативным документом, а также, в данной документации отсутствует указание о суммировании площади общего имущества и уборочной площади лестниц (которые уже являются общим имуществом и включены в площадь общего имущества). Управляющая компания неправомерно добавляет к площади общего имущества уборочную площадь лестниц, которые включены в площадь общего имущества.

Дополнительно, при проверке расшифровки доначислений от УК выявлено нарушение, заключающееся в том, что перерасчет выполнен за все периоды начиная с марта 2019 года, хотя акт приема передачи (регистрация прав собственности) по моей квартире начинается с даты ХХ.ХХ.2020г.

На основании вышеуказанных фактов и обоснований, прошу осуществить проверку управляющей компании «ООО УК «Прогресс» на предмет правомерности выполненного перерасчета (доначислений) за предыдущие периоды с 2019 г., обязать УК «Прогресс» отменить вышеуказанные перерасчеты и доначисления по моей квартире за периоды начиная с 2019 г (т.к судебное решений и распоряжение ГЖИ № 12/21/417-Р не содержало требований по моей квартире) а также, выдать управляющей компании предписание, что впредь, при расчётах платы по нормативу потребления за КР ХВС (СОИ), ГВС(СОИ),водоотведение (СОИ) подогрев ГВС (СОИ) должна применяться площадь общего имущества из технической документации (43 186,8 м2) уменьшенная, с учетом требований п.27 приложения 1 к ПП РФ №306, а именно **29 818,3 м2**. Предписание также должно содержать требование о перерасчете КР на ХВС (СОИ), ГВС(СОИ),водоотведение (СОИ) подогрев ГВС (СОИ) с учетом применения площади по вышеуказанному принципу. Дополнительно, в связи вышеописанными нарушениями прошу привлечь «ООО УК «Прогресс» и (или) его должностных лиц к административной ответственности по ч.2 ст. 14.6 КоАП РФ.

Обращаю Ваше внимание, что в факте проведенного «ООО УК «Прогресс» неправомерного перерасчета и доначислений для всего МКД более чем на 2300 квартир, с учетом завышения площади общего имущества в 2.5 раза при расчётах платы за услуги ХВС (СОИ), ГВС(СОИ), водоотведение (СОИ) подогрев ГВС (СОИ) по нормативу, усматриваются признаки серьезного правонарушения.

Приложения:

1. Счет-квитанция на оплату за апрель 2022 (л/с 7841177961567) – 1 л.
2. Письмо ООО УК «Прогресс» И-ПР-0405/22 от 13.04.2022 – 6 л.
3. Постановления апелляционного суда № А56-82564/2021 – 8 л.
4. Разрешение на ввод в эксплуатацию №78-04-34-2018 от 21.12.18г – 4 л.
5. Технический паспорт МКД – 6 л.

"\_15\_\_"\_\_05\_\_ \_2022\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

*!!! примечания. То где выделено желтым, поставить свои данные. (либо удалить неактуальный именно для вас абзац).*

*Приложения № 1 – ваша квитанция*

*Приложение № 2 – письмо ответ с расшифровкой от УК добавить самостоятельно к письму.*

*Приложение № 3 – Дело А56-82564/2021 (есть в списке вложений под статьей)*

*Приложение № 4 и № 5 – (уже склеены и есть в списке вложений под статьей)*

*Файл письма подписать и конвертировать в формат PDF. Лучше объединить с приложениями в один файл в любом pdf редакторe.*