

Руководителю ГБУ «Жилищник района Солнцево»

Соколову А.В.

119620, г. Москва, ул. Богданова, д. 50
+7 (495) 439-14-47

от **Комелягина Александра Михайловича**

119619, г. Москва, ул. Авиаторов, д. 9, к.2, кв.126
тел/факс +7 (499) 792-58-85, сот. тел. +7 (925) 517-65-47

Уважаемый Александр Владимирович и Станислав Евгеньевич

Я получил Ваш ответ на моё Заявление вх. № ГБУ-1110/18 от 29.11.2018г. Исполнителем этого документа был главный инженер Комов С.Е., я внимательно изучил его содержание, стиль изложения и Вашу позицию нашей проблемы.

Вынужден прокомментировать содержание документа, перенасыщенного:

- недостоверными фактами,
- неоднозначным пониманием прав и обязанностей сторон (собственников МКД и управляющей компании соответственно),
- в особом представлении отдельных положений законодательства РФ

в частности:

Мне хорошо известно, что в настоящее время и так было всегда, достаточно сложно собрать общее собрание с необходимым для его правомочности кворумом, тем более в пятницу, *да ещё и в дачный сезон!*

поэтому → **ссылку на проведённое общее собрание жильцов** нашего многоквартирного дома (МКД) **31.05.2013г.** с повесткой дня о выборе управляющей компании, я прошу подкрепить **копией его протокола.**

Мне известно, что ГУП «ДЭЗ района Солнцево», ИНН/КПП 7732019309 / 772901001 существовало с 01.07.2002г. по 06.07.2015г., а его учредителем – юридическим лицом ИНН 7731043002 с 25.10.2002г. был ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО и МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА г.МОСКВА.

Мне известно, что в ЕГРЮЛ в период с 23.06.2015г. по 06.07.2015г. под **ПРАВОПРИЕМНИКОМ** внесено ГБУ г.Москвы «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА СОЛНЦЕВО» ввиду прекращения деятельности юридического лица ГУП «ДЭЗ района Солнцево», путём его реорганизации в форме преобразования.

Напоминаю всем ВАМ и пожалуйста прочитайте внимательно!

Правопреемство → это переход **прав и обязанностей** от одного субъекта правоотношений к другому.

При этом **правопреемник** становится на место своего **предшественника** во всех правоотношениях, к которым применяется **правопреемство.**

Характерным признаком правопреемства является:

- замена субъектного состава правоотношения при

сохранении первоначально существа правоотношения!!!

Согласно формулировке Толстого В. С. **правопреемство** — «прекращение прав и обязанностей у одних лиц и причинно связанное возникновение их у других в том же или ином объёме».

В более развернутом определении **правопреемство** — юридическое явление, представляющее собой не связанное с личностью субъекта правоотношения и не запрещенное законодательством изменение субъектного состава правоотношения, при котором в порядке производного приобретения субъективных прав и (или) юридических обязанностей осуществляется их переход от одного лица (**правопредшественника**) к другому (**правопреемнику**) в отношении одного объекта правоотношения.

При правопреемстве происходит изменение субъекта (одной из сторон) правоотношения **путём его замены на другого субъекта, обладающего необходимым для участия в правоотношении объёмом правоспособности, что влечет за собой изменение (но не прекращение) правоотношения.**

Виду того, что наш дом построен и передан на баланс города в конце 2006г. и заселён на более 80% к середине 2008 года, я на данный момент не получил от Вас:

- Информацию о действиях(бездействии) органа местного самоуправления в части соблюдения пунктов 13-14 ст.161 ЖК РФ.
- Документальное подтверждение способа управления МКД, выбранного Собственниками помещений в 2008г., в соответствии с п.2 ст.161 ЖК РФ.
- Доказательств применения Права Органа местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ, о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, если собственники помещений в МКД не выбрали способа управления нашим МКД и т.д. (см. п.4 ст.161 ЖК РФ)
- Информацию о итогах фактического исполнения п.5-8 ст.161 ЖК РФ.
- Информацию о наличии свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ГУП «ДЭЗ района Солнцево», об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. (п.10.1 ст.161 ЖК РФ)
- Информацию о наличии у Департамента Государственного и Муниципального имущества г.Москва – юридического лица ГУП «ДЭЗ района Солнцево» всех необходимых документов, сформированных на момент сдачи-приёмки МКД на баланс города, ввода его в эксплуатацию, в части – ОДПУ ТЭ.
- доказательств легитимности общего собрания от 31.05.2013г. жильцов МКД

Ссылаясь на ст.162 ЖК РФ и указывая мне на факт отсутствия Договора управления МКД между нами, Вы не начали с главного:

- п.1 этой статьи обязывает Вас предоставить Лицензию на осуществление деятельности по управлению МКД (на сайте www.gbu-sol.ru этот документ я не обнаружил)
- Вы не предоставили копию протокола общего собрания собственников помещений МКД (с участием более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений), решение с условиями на которых заключен Договор.

- **Более того**, на информационном ресурсе www.gbu-sol.ru в разделе «Сведения о проведённых общих собраниях собственников помещений МКД» к Протоколу несостоявшегося 12.05.2015г. Общего собрания из-за отсутствия **КВОРУМА**, добавили «новый Протокол» от 20.06.2016г. (позиция №2)

Вместо 14 вопросов по первому Протоколу по второму Вы рассмотрели всего 2

Повестка дня: выбор совета МКД и его председателя

Принятое решение: совет МКД и его председателя избран УРА! УРА! УРА!
 (у вас ещё и проблемы со знанием Русского языка...правильно было бы написать следующим образом и его председатель избраны)

А для сокрытия факта подтасовки якобы проведённого собрания, вы указали что:
 (приложение №1) Протокол проведения общего собрания
хранится в ГБУ «Жилищник района Солнцево» ул.Богданова, д.50
 и подпись. Заместитель директора по общим вопросам Л.Г. Чистякова

Видимо **очень СЕКРЕТНЫЙ** документ по крайней мере с грифом ДСП!

А Вы продумали уже... для чего избран Совет МКД и его председатель, кто она Татаринцева О.Л. в какой квартире проживает, как с ней связаться по телефону!
 прошло 2 года и 6 месяцев, а в ответ **Т И Ш И Н А**,

- Вы не поддерживаете в актуальном состоянии раздел Управление МКД - в нём размещёны устаревшие Проект и «типовой» Договор управления МКД → Государственное унитарное предприятие г. Москвы Дирекция единого заказчика района Солнцево, ОГРН № 1027700357552, ИНН 7732019309, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Садовской Надежды Петровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Мы все остальные.....

По этому Я считаю, Ваши информационные ресурсы куда Вы отправляли Меня для ознакомления с «Актуальными документами» для заключения Договора
для Меня Т А К О В Ы М И Н Е Я В Л Я Ю Т С Я

У Меня нет оснований им доверять, тем более что то с Вами Заключать!

Анализируя результаты исполнения Вами Договора управления МКД, за период 07.2017г. – 12.2018г. по Вашим же отчётам и при сравнении с аналогичными по д.9, к.1 и только по позиции Отопление Я пришёл к выводу:

- По «переданным» Вами показаниям ОДПУ ТЭ в МФЦ для начисления квитанций на оплату оказанных услуг, только по позиции Отопление - очевиден значительный рост потребления тепловой энергии д.9 к.2 на фоне снижения этого показателя у д.9. к.1 и как следствие все жильцами МКД 9, к.2 переплатили не менее **1 340 000 рублей.**
- В соответствии с п.12 ст.162 ЖК РФ выявленная мною «экономия» денежных средств, по Закону, должна находиться в распоряжении управляющей компании, т.е. на счетах ГБУ «Жилищник по району Солнцево», а дальнейшую их судьбу Мы жильцы нашего МКД 9, к.2 определим дополнительным решением легитимного совета дома и его председателя.

Далее, Вы отвечаете, что наш МКД 9, к.2 оборудован ОДПУ ТЭ марки ТЭМ, «случайно» забывая указать данные его разновидности: ТЭМ-104, ТЭМ-106 и т.д., а также дополнительные данные о диаметре трубопровода теплоносителя, количества применяемых датчиков расхода и т.д.

Тем не менее Вы сумели разглядеть в нём только признаки **бесхозяйного!!!**

А ведь полные и достоверные данные позволили бы понять на сколько вы были объективны, отвечая на мой вопрос о стоимости самого ОДПУ ТЭ и отдельно всего «обвеса» с его монтажом, в т.ч. средств дистанционного снятия показаний.

Станислав Евгеньевич напоминаю, Вы ответили **250 000 руб. и 600 000 руб.** соответственно, посмотрите Прайс-лист Энергосберегающей компании «ТЭМ» Теплосчётчиков пакет оптимум, с актуальными данными на 01.08.2018г.

Я проконсультировался с официальным представителем Энергосберегающей компании «ТЭМ» Савиным Сергеем Николаевичем (при получении письменного ответа, я лично его Вам предоставляю), но уже на данный момент, мне с его слов понятно, что для нашего дома и с его характеристиками, достаточно ОДПУ ТЭ ТЭМ-104, его стоимость с «обвесом» укладывается в **100 000руб.**

Станислав Евгеньевич, ответьте и на такой вопрос – **как это понимать?!**

Далее, Вы пишете... отсутствие балансодержателя обосновано тем, что застройщиком не был передан ОДПУ ТЭ в Департамент имущества г.Москвы, в установленном законом порядке.!!!

Вы знаете, что именно Департамент имущества г.Москва являлся учредителем юридического лица ГУП «ДЭЗ района Солнцево».

При добросовестном исполнении ими своих должностных обязанностей, вышеуказанные юридические лица, имели бы возможность и могли не допустить нарушений в учёте общедомового имущества (ОДПУ ТЭ), а в случае имеющихся нарушений – принять весь комплекс мер, направленный на устранение этих фактов и в установленные регламентом и кратчайшие сроки.

Тем не менее, ни ГУП «ДЭЗ района Солнцево», ни его ПРАВОПРЕЕМНИК ГБУ «Жилищник района Солнцево» за весь срок, начиная с ввода в эксплуатацию дома 9, к.2 в 2006 году по март 2018 года ни каких действий по устранению нарушений с общедомовым имуществом (ОДПУ ТЭ), не предпринимал!

Вы пишете, что неоднократно обращались в Управу района Солнцево (мне интересно как это было? устно, письменно..., а отвечали Вам наверное зайдите через недельку, месяц, год..., поделитесь кто вас игнорировал – Ф.И.О.!!!

В место того, чтобы добросовестно исполнять свои функциональные обязанности, по содержанию общедомового имущества (ОДПУ ТЭ), Вы профессионально изображаете битву с «ветряными мельницами» и как «истинный» Правопреемник, «добились» от Управы района Солнцево 13.03.2018г.(спустя всего то 12 лет!!!) попытки подачи Заявления о признании ОДПУ ТЭ **БЕСХОЗЯЙНЫМ** имуществом!!!

А дальше, о чудо, всего то через 5 месяцев, 07.08.2018г. Солнцевский районный суд г.Москва удовлетворил заявление Управы района Солнцево!!!

О признании движимого имущества – ОДПУ ТЭ и ГВС **БЕСХОЗЯЙНЫМИ** (а в Заявлении фигурировало только Общедомовое имущество – ОДПУ ТЭ) Далее, вдруг оказалось, что в решении Суда были «случайно» допущены опечатки (неправильно указаны адреса, номера и годы изготовления ОДПУ ТЭ).

Вы «сразу» 05.09.2018г. подали ходатайство об исправлении **описок**!!! Ваш ответ сформирован 24.12.2018г.(спустя почти 5 месяцев) и Вы пишете... В настоящее время определение об исправлении описок Солнцевским судом не принято... (т.е. нам сигнал ждите ответа... ждите ответа... ждите ответа...)

Создаётся впечатление, что Вы, что то и делаете, но как то всё не удачно ...!!! Но, Вы сумели вселить в жителей МКД 9, к.2 надежду гениальной фразой...

После вынесения решения на собственника будет возложена обязанность по ремонту и обслуживанию ОДПУ ТЭ

Станислав Евгеньевич, Довожу до Вашего сведения, что со слов официального представителя Энергосберегающей компанией «ТЭМ» Савина С.Н., замена всего оборудования ОДПУ ТЭ марки ТЭМ-104 на новое, с «обвесом» по Вашему запросу будет выполнена за **ОДИН ДЕНЬ !!!** и при этом по стоимости с демонтажом и монтажом - не более чем за **300 000 рублей** (возможен незначительный +/- при изучении на месте технических особенностей нашего дома)

Далее, ещё интереснее...

Станислав Евгеньевич, Вы приступаете к изложению теории о порядке начислений, основываясь на показания ОДПУ ТЭ за предыдущий год.

Но Вы не знали, что уже 26.11.2018г. исх.№ ГР-08-11984/18 и 05.12.2018г. исх.№ГР-08-12257/18(приложения №3 и №4) Государственные Жилищные Инспекции г.Москва и г.Москва по ЗАО соответственно, в своих официальных ответах на моё обращение к ним, сообщали, что:

Проведённым анализом реестров фактического отпуска тепловой энергии сезона 2017-2018 годов (с октября по октябрь) было установлено, что показания ОДПУ ТЭ к коммерческим расчётам ресурсоснабжающей организацией ПАО «МОЭК» не принимались!!!!

Более того, они же указывают, на то, что:

По данному факту 28.02.2018г. управляющей организации ГБУ «Жилищник по району Солнцево» **было выдано предписание** на восстановление работоспособности ОДПУ ТЭ.

Обратите внимание **восстановление работоспособности ОДПУ ТЭ**, а Вы чем занимаетесь.

Станислав Евгеньевич, Вы увлекшись теорией, приводите формулы, ссылаетесь на Федеральные законы (уже зауважал) и т.д., забывая ещё одну поговорку:

Теория без практики бедна, а практика без теории слепа!

Так вот, анализируя табличные показатели потребления тепла МКД 9, к.2 в 2016 и 2017 годах в виде предоставленных в ответе табличной формы объёма потребления тепловой энергии для нужд отопления и согласно счетам, как Вы говорите предъявленным к оплате ПАО «МОЭК» (считалось, что они не принимались, но Вы то не знали, в отличие от Мосжилинспекции) в адрес ГБУ «Жилищник по району Солнцево» мною сделан вывод, что:

- Собранная в таблицах информация **является профанацией**, т.к. Вы не можете в 2016 году за период январь – май используя показания ОДПУ ТЭ, уже в период октябрь - декабрь производить начисления по НОРМАТИВУ
- Вы не можете в 2017 году за период январь – апрель производить начисления по НОРМАТИВУ, и уже за период май – ноябрь используя показания ОДПУ ТЭ, но в декабре снова вернуться к НОРМАТИВУ
- Вы «прыгаете» в Типе расчёта с показаний ОДПУ ТЭ на НОРМАТИВ, так и не определившись в состоянии самого прибора учёта!!!
- Более того я имею достоверные данные, в виде квитанций за все 2016, 2017 и 2018 года с точным и ежемесячно указанием значений показаний ОДПУ ТЭ и за весь этот период НОРМАТИВ к начислению ни разу не принимался!

- Я опровергаю Ваши «с потолка» табличные данные за 2016-2017г.г. своими из квитанций (вы же их снимали с ОДПУ ТЭ и якобы дистанционно для МФЦ):

01.2016 - 02.2017 → 0,646272 Гкал. в месяц и 0,00864 Гкал. за 1 кв.м. общ. пл.,
03.2017 - 01.2018 → 0,860065 Гкал. в месяц и 0,0115 Гкал. за 1 кв. м. общ. пл.,
02.2018 - 04.2018 → 0,87881 Гкал. в месяц и 0,011749 Гкал. за 1 кв. м. общ. пл.,
05.2018 - 12.2018 → 1,032352 Гкал. в месяц и 0,0138 Гкал. за 1 кв. м. общ. пл.,

В Вашей табличке за 2016г. указано среднемесячное потребление 0,01158 Гкал., а на самом деле это фактические данные за 2017г.

В Вашей табличке за 2017г. указано среднемесячное потребление 0,0138 Гкал., а на самом деле это фактические данные за 2018г.

Я напомню Вам, согласно Анкете дома 9, к.2 за период 2015-2017 годов на общедоступном информационном ресурсе www.gbu-sol.ru

- в разделе План выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, иных услуг, связанных с достижением целей управления МКД в 2015-2017 годах, п.6.13 и 6.14 Ремонт ОДПУ ГВС и ХВС, отопления, электроснабжения указано **Работа не выполняется.**
- в разделе Сведения об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме Вы официально подтверждаете, что состояние нашего ОДПУ ТЭ **Удовлетворительное!** и прибор оборудован интерфейсом передачи данных!!!
- В разделе Общие сведения о МКД под действующим Договором управления домом понимается всё тот же документ – **пустышка, с несуществующим...** Государственное унитарное предприятие г. Москвы Дирекция единого заказчика района Солнцево, ОГРН № 1027700357552, ИНН 7732019309, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Садовской Надежды Петровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и __

По официальной информации только за счёт роста тарифа с 9 руб. до 27,12руб. на содержание и капитальный ремонт с 2016 года по настоящее время. жильцы МКД 9, к.2 перевнесли и только за счёт роста тарифа в фонд **3 319 595,79 руб.!!!**

Уверен, что при желании и в условиях добросовестного исполнения своих обязанностей ГБУ «Жилищник по району Солнцево» давно мог произвести ремонт или замену вышедшего из строя ОДПУ ТЭ.

Очевидно, сумма в **300 000 рублей** (обратите внимание Станислав Евгеньевич не Ваша в **850 000 рублей**) и много миллионный фонд капитального ремонта нашего МКД 9, к.2 легко это позволяют произвести и в кратчайший срок.

Напоминаю всем старую поговорку:

«Решительный Шаг вперёд, является результатом хорошего пинка Сзади»

Если у Вас проблема такого характера, то я со своей стороны готов оказать любое разумное содействие в виде официальных обращений в инстанции:

Суд → Верховный Суд РФ, Прокуратура по району Солнцево → Генеральная Прокуратура РФ.,

Предварительный ИТОГ

Станислав Евгеньевич в письме исх.№1110/18 от 24.12.2018 Вы сделали опрометчивый вывод:

Начисление за услугу по отоплению произведено верно и в соответствии с действующим законодательством.

Учитывая вышеизложенные и аргументированные доводы, я считаю Ваш «вывод» **пощёчиной** действующему законодательству РФ.

Моя характеристика Ваших ответов на поставленные мною вопросы в обращении:

- Способ и дату выбора Управляющей компании - **считаю ответ не обоснованным**
- Копию Договора управления МКД на предоставление услуг ГБУ «Жилищник района Солнцево» **ни самого Договора ни его копию не предоставили**
- Марку ОДПУ и его комплектацию **ответ не полный**
- Копию: Паспорта ТС, Руководства по эксплуатации, Руководства пользователя на устройства передачи данных, Методики его поверки **не предоставили**
- Копию: Сертификата Госстандарта РФ № 32242, Госреестра средств измерений № 20064, Заключение Главэнергонадзора РФ №407-ТС **не предоставили**
- Архив среднечасовых, суточных и месячных значений параметров за весь период эксплуатации ОДПУ с 2007г. по настоящее время. **не предоставили**
- Ежемесячные данные о потреблённой тепловой энергии МКД, переданные в МФЦ для расчётов платежей в период 2016 – 2018г. **не достоверные**
- Способ контроля за эксплуатацией ОДПУ, копию журнала учёта осмотров, техобслуживания и поверки ОДПУ. **не предоставили**
- Дату выхода из строя ОДПУ (начального момента) формирования недостоверных сведений о потребляемой тепловой энергии МКД **не предоставили**
- Сведения о всех выполненных Вами Мероприятиях в части исполнения пп."к" п.11 Правил содержания общего имущества МКД в отн. ОДПУ **не предоставили**
- Размера накопительной части за счет взносов жильцами нашего МКД на **капитальный ремонт** общего имущества. **Делаете вид, что не владеете данными**

PS - Станислав Евгеньевич за 25 дней Вы подготовили классическую отписку, характеризующую некомпетентность и халатность ГБУ «Жилищник по району Солнцево» в выполнении взятых на себя обязательств Управляющей компании.

Вы не ответили практически ни на один поставленный Мною вопрос!!!

Если у Вас появится желание в новой редакции Ответа реабилитироваться, то я готов выслушать и дать оценку, а пока у меня есть весомые основания действовать по своему усмотрению и в рамках **Законодательства РФ**.

Искренне «Благодарю» ГБУ «Жилищник по району Солнцево» за «Активное участие» в решении насущных проблем жителей МКД 9, к.2 по ул.Авиаторов

А.М. Комелягин