

в ООО «КузнецкТеплоСбыт»
дог. 2056 от 01.02.2021

ОТВЕТ на письмо 363 от 20.03.2023

Я являюсь собственником Помещения по адресу: г. Новокузнецк, ул. Косыгина д. 13, пом I.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ : «Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.» Таким образом, между ИП Белов П.А. и ООО «КузнецкТеплоСбыт» 01.02.2021 был заключен Договор №2056 (Далее по тексту Договор) на согласованных между сторонами условиях.

Согласно п. 4.2.8. Договора ИП Белов ПА добросовестно обеспечивает надлежащее тех.состояние и сохранность приборов учета, автоматики и установленных пломб.

Согласно п. 4.2.9. Договора ИП Белов ПА добросовестно выполняет в установленные сроки все необходимые мероприятия, в том числе по подготовке к отопительному сезону. Так, например в июне 2021 года выполнены новые проекты на УУТЭ и произведены все необходимые работы по требованию ООО «КузнецкТеплоСбыт». ИТП находятся в образцовом состоянии.

На Ваше письмо по существу отвечаю следующее:

Я владею объектами недвижимости в семи регионах РФ, в том числе, многие помещения находятся в составе МКД. Таким образом я имею обширную практику по взаимодействию с поставщиками коммунальных услуг в различных регионах.

Ваши доводы, изложенные в письме 363 от 20.03.23 не верны по следующим причинам:

Как указано в Постановлении Конституционного суда РФ от 31.05.2021 (далее по тексту Постановление) «по делу о проверке конституционности частей 1 и 11 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзаца третьего пункта 40, абзацев первого и четвертого пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобой гражданки Т.П.Задубровской»:

- 1) Опираясь на изложенные правовые позиции, Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 10 июля 2018 года № 30-П указал, что нормативное регулирование отношений в сфере снабжения энергетическими ресурсами должно основываться на вытекающих из Конституции Российской Федерации (статья 17, часть 3; статья 19, часть 1; статья 55, часть 3) **принципах определенности, справедливости и соразмерности, с тем чтобы достигался разумный баланс имущественных интересов участников этих отношений.**

- 2) Отношения по поводу предоставления коммунальных услуг и внесения платы за них составляют, согласно пунктам 10 и 11 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, предмет регулирования жилищного законодательства. К ним также применимо, исходя из положений статьи 8 данного Кодекса, статей 1 и 5 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», законодательство об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

К числу проблем в этой сфере относится ограниченная мотивация потребителей энергии к повышению энергоэффективности, что констатировано в Энергетической стратегии Российской Федерации на период до 2035 года (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 9 июня 2020 года № 1523-р). **Стимулом для потребителей энергетических ресурсов к эффективному и рациональному их использованию является нормативное закрепление зависимости размера платы за поставленные ресурсы прежде всего от объема их потребления, определяемого с помощью приборов учета.**

- 3) В Постановлении от 10 июля 2018 года № 30-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что исполнение данной обязанности (обеспечить надлежащую эксплуатацию индивидуальных приборов учета, их сохранность, своевременную замену) **предполагает несение законными владельцами помещений в многоквартирном доме дополнительных расходов, которые, по смыслу статей 35 и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, должны быть оправданы достижением социально значимого результата – эффективного использования гражданами тепловой энергии и исключения ее нерационального расходования в многоквартирных домах, что невозможно без использования показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии при определении размера платы за коммунальную услугу по отоплению.** Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что принцип правовой определенности, равно как и принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, вытекающие из статей 1 (часть 1), 2, 15 (часть 2), 17 (часть 1), 18, 19 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, предполагают установление правового регулирования, адекватного ожиданиям собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, стимулирующего их к установке (замене) и обеспечению сохранности индивидуальных приборов учета тепловой энергии, эффективному ее потреблению и одновременно выполняющего функцию превенции противоправного поведения; **достижение конституционно одобряемых целей охраны частной собственности потребителей коммунальной услуги по отоплению, а также сохранения природы и окружающей среды для нынешнего и будущих поколений зависит в том числе от соответствия жилищного законодательства, определяющего**

порядок расчета платы за коммунальные услуги, законодательству об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

- 4) Согласно пункту 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу в соответствии с пунктами 42.1, 42.2, 43 и 54 Правил (абзац второй); потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю **при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 Правил (абзац третий).** Таким образом, действующее нормативное регулирование связывает особенности определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению **прежде всего с наличием либо отсутствием в многоквартирном доме централизованной системы теплоснабжения.**

Вместе с тем понятие централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома нормативно не установлено, что создает правовую неопределенность в части выбора правил для расчета платы за коммунальную услугу по отоплению, применимых к многоквартирным домам.

- 5) Вместе с тем отвечающее конституционно одобряемой цели охраны окружающей среды и задачам политики государства по энергосбережению **добросовестное, законопослушное поведение собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, выражающееся в обеспечении сохранности индивидуальных приборов учета тепловой энергии, их своевременной замене и надлежащей эксплуатации, требует поддержки и поощрения.**

Дополняя информацию, указанную в Постановлении хотел бы отметить, что осмотр произведенный Вашим техническим специалистом 17.11.2022 является **юридически ничтожным**, так как Вы не оповестили заранее меня (собственника) о таком осмотре и целях такого осмотра, посетили мое Помещение без моего ведома. Кроме того, в случае, если бы законный осмотр состоялся – от Вас необходимо было бы посещение и замеры температуры во всех без исключения моих Помещениях, так как мое Помещение целиком занимает 1й этаж и подвал МКД Косыгина 13, наличие сертификации на прибор измерения температуры и т.д.

Касаясь вопроса температурного режима сообщаю, что во многих моих кабинетах температура доходила +13 градусов, но так как потребление осуществлялось по индивидуальным приборам учета – я Вам никакие требования о недобросовестном выполнении Договора не предъявлял, хотя мог бы, так как температура входящего теплоносителя была с Вашей стороны ниже договорной.

Особо хочу отметить, что в случае с МКД на Косыгина 13 - у нас **комбинированная система отопления дома:**

- 1) отдельно смонтирована система отопления нежилых помещений: 1й этаж и Подвал (по этому поводу читайте выше - **понятие централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома нормативно не установлено**) - Учет обеспечен двумя ИТП, все нагрузки за мной закреплены отдельно, весь учет и розлив теплоносителя от трассы производится отдельно;
- 2) отдельно смонтирована система отопления жилой части дома (2й-10й этажи). Теплоснабжение обеспечивается отдельными, еще двумя ИТП.
- 3) Мои входы на ИТП-1 и ИТП-2 – отдельные от ИТП дома – смотрите акт границ.

Кроме того, отвечая еще на один вопрос из Вашего письма сообщаю: Возможно какие-то стояки на верхние квартиры - проходят через мое Помещение и это называется **сервитут**, тот случай, когда коммуникации не могут пройти иначе, чем через принадлежащее мне Помещение. Если в данном случае Вас беспокоит, что мы получаем от этого выгоду – то сообщаем, что нами, за свой счет произведены работы по изоляции таких транзитных труб во время подготовки моего Помещения еще к отопительному сезону 2021-2022.

Дополнительно сообщаю, что, **являясь добросовестным и социально ответственным предпринимателем** я, 100% за свой счет, **произвел замену всех труб отопления, в том числе транзитных на новые при подготовке к отопительному сезону 2021-2022**, так как все трубы находились в плачевном состоянии, были ржавыми и подтекали во многих местах, таким образом страдала энерго-безопасность как моего Помещения так и квартир Выше. Замена производилась на площади 2468 кв.м. Объем средств на такие работы озвучивать не буду, но можете представить сами. Также у Вас был перерасход тепло-носителя и постоянные проблемы с давлением в МКД Косыгина 13, до моих работ по замене труб.

Ваши доводы о том, что мы получаем выгоду от обогрева от несущих конструкций Здания – несостоятельны – так как мы в свою очередь также отапливаем за счет оплаченного нами теплоносителя полы квартир находящихся выше, **причем понимая схему циркуляции теплого воздуха в Помещении (он поднимается вверх)** – наибольшую выгоду в данном случае получают жильцы квартир второго этажа МКД Косыгина 13 – они имеют от нашего отопления эффект теплого пола. Данный вопрос – при его появлении – мы решим на уровне общего собрания дома.

Кроме того, Вы поступили недобросовестно отправив нам 31.03.2023 письмо с датой написания 20.03.23!!! Это противоречит всем нормам делового оборота и является не приемлемым для добросовестного хозяйствующего субъекта, а для поставщика системы энерго-безопасности РФ вообще является тем более **не допустимо**. Тем более срок вступления Ваших требований обозначен с 01.04.23.

Срок исполнения один день, когда это не касается жизни и здоровья граждан – это не укладывается ни в какие общественные рамки.

Подводя итог сообщаю: комбинированная система отопления МКД с отдельной системой отопления и отдельными ИТП на жилые и нежилые Помещения – **является повсеместно развитой в РФ, более того – отсутствие комбинированной системы отопления в МКД с нежилыми**

Помещениями – это единичные случаи в РФ. Мы добросовестно исполняем законно заключенный Договор на получение жизненно необходимых для обеспечения наших сотрудников ресурсов (тепло и горячая вода). Несем в связи с исполнением такого Договора существенные затраты как регулярные так и разовые, а также социальные затраты (замена транзитных труб МКД).

Ваша инициатива по отмене легитимности тепловых узлов в нежилых помещениях, находящихся в МКД в корне отличается от сложившейся практики в других регионах РФ (заявляю это ответственно как собственник помещений в семи регионах РФ) и может иметь далеко идущие негативные последствия, а также может быть направлена на неопределенный круг предпринимателей, в том числе довести их до банкротства, так как, по самым скромным подсчетам – взимание платы по максимальному потреблению, взамен взимания по законным показаниям приборов учета приведет к росту тарифа (на моем примере) в 4-5 раз, до уровня в среднем около 400000 (четыреста тысяч) рублей в месяц. При этом любой бизнес на сегодняшний день работает рядом с точкой безубыточности и не переживет такого повышения коммунальных расходов на отопление и горячую воду.

Такая Ваша инициатива в корне расходится с инициативами Правительства РФ и Правительства Кемеровской области, которые придерживаются политики поддержки малого и среднего бизнеса. Так в настоящее время действуют льготные ставки по отдельным налогам по отдельным видам деятельности, а также Постановлением Правительства установлен запрет на проведение плановых проверок, а внеплановые проверки возможны только по согласованию с Прокуратурой.

Кроме того, Ваша инициатива в корне расходится с Энергетической стратегией Российской Федерации на период до 2035 года, и может спровоцировать отказ предпринимателей от экономии энерго-ресурсов, и откату разумного потребления энерго-ресурсов на десятилетия назад, либо к массовым неплатежам за отопление и горячую воду в связи с закрытием бизнеса и банкротствами.

Поэтому, прошу Вас:

1. Продолжить исполнять Договор 2056 от 01.02.2021 на всех согласованных условиях с использованием показаний законно установленных приборов учета в моих ИТП-1 и ИТП-2;
2. Написать письменный ответ (можно также на мою электронную почту), что Ваши требования указанные в письме 363 от 20.03.23 отменяются и мы продолжаем действовать в рамках Договора 2056 от 01.02.2021

В противном случае мы обязательно обратимся в Прокуратуру с жалобой на Вашу организацию (и на должностных лиц), так как Вы препятствуете ведению нами законной предпринимательской деятельности общественно опасным способом – угрожая нам резким повышением наших расходов и используя общественно опасные методы, такие как: осмотр без представителя собственника (сугубо в своих интересах) и отправка

письма с датой задним числом с фактическим сроком исполнения один день. А также, в случае недостижения согласия, мы обратимся в суд с моральными и материальными требованиями, ведь мы уже понесли издержки на срочное изготовление данного ответа в размере 20000 (двадцать тысяч) рублей.

Кроме того, дополнительно, мы обратимся в Прокуратуру со второй жалобой и просьбой подать в суд на Вашу организацию (и на должностных лиц) в интересах неопределенного круга представителей малого и среднего предпринимательства с целью защиты нас от необоснованного кратного повышения наших расходов на отопление и горячую воду.

Также мы обратимся в Общественную Палату при Президенте РФ, в Правительство Кемеровской области, В Государственную Думу РФ, в Администрацию Президента РФ, в Российский Союз Промышленников и Предпринимателей и иные инстанции.

«31» марта 2023г.

