



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001,
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

**Собственникам помещений в МКД
по адресу: Московская область,
Раменский р-н, пос. Ильинский,
ул. Чкалова, д. 1**

№ _____ от « ____ » _____ 2017г.

Уважаемые собственники!

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашего коллективного обращения по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в паркинге, сообщает следующее.

Согласно п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, **в состав общего имущества включается** внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Таким образом, внутридомовая система отопления представляет собой совокупность стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а также иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.04.2016 № 9506-АЧ/04 «По вопросу отнесения обогревающих элементов системы отопления, находящихся внутри помещений многоквартирных домов, к общему имуществу собственников помещений многоквартирных домов», согласно позиции Верховного Суда РФ, оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения.

Обогревающие элементы (радиаторы) внутридомовой системы отопления, **обслуживающие только одну квартиру (одно нежилое помещение)**, в том числе имеющие отключающие устройства (запорную арматуру), использование которых не повлечет за собой нарушение прав и законных интересов иных собственников помещений многоквартирного дома, **в состав общего имущества не включаются.**

Соответственно предоставить Вам информацию о том, по какой причине в нежилом помещении №1 (паркинг) отсутствуют обогревающие элементы, обслуживающие данное нежилое помещение не представляется возможным.

ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, на основании которых основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения является акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, который подтверждает факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ.

Факта выявления ненадлежащего качества услуг и работ не имеется. В связи с этим не имеется оснований для перерасчета платы за содержание и ремонт жилого дома.

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басангов

Согласно выписке из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2017 года нежилое помещение площадью 5613,1 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020106:9943 (паркинг) по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, пом. №1 принадлежит **собственникам на праве общей долевой собственности.**

В связи с этим, проверка технического состояния помещений паркинга должна проводиться собственниками данного нежилого помещения. Проверка технического состояния помещений, находящихся в частной собственности не входит в компетенцию управляющей организации.

Инженерные системы паркинга, его инженерные коммуникации и инженерное оборудование не является общим имуществом собственников, поскольку оно обслуживает только одно нежилое помещение в многоквартирном доме.

Содержание и обслуживание данного нежилого помещения **не входит в зону ответственности управляющей организации ООО «ЖКС»**, поскольку ООО «ЖКС» выполняет услуги и осуществляет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

В связи с этим, ООО «ЖКС» не может сообщить в каком техническом состоянии находится помещение паркинга и его инженерные коммуникации и инженерное оборудование.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ **собственник несет бремя содержания** принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Нежилое помещение №1 является общей долевой собственностью собственников, и соответственно расходы по его содержанию в силу ст. 210 ГК РФ должны быть возложены на собственников данного нежилого помещения.

Соответственно **бремя содержания и ремонта паркинга, принятие мер для обеспечения надлежащего состояния автоматических систем пожаротушения, дымоудаления и контроля СО, соблюдение обязательных требований по безопасной эксплуатации лежит на собственниках данного нежилого помещения.**

Данный факт подтверждает и отсутствие в Договоре управления МКД отнесения подземной автостоянки к общему имуществу собственников, а также возложения на ООО «ЖКС» обязанностей по содержанию и обслуживанию данного помещения.

В состав платы за содержание и ремонт жилого дома входит на основании п.2 ч.1 ст. 154 ЖК РФ платыв за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт **общего имущества** и др.

ООО «ЖКС» осуществляет содержание и текущий ремонт **общего имущества в полном объеме.**

Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и