

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилой комплекс «Приволжский затон»
414024, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона 17 корп. 1, офис 005
ИНН 3017045012, КПП 302501001, счет 40702810800070006818
Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный», БИК 040349781 к/сч. 30101810500000000781
<http://priwolzskyzaton.ucoz.com> e-mail: priwolzskyzaton@yandex.ru
Тел./факс: 24-29-31



Исх. № 032 от 04.04.2024 г.

В Службу жилищного надзора Астраханской области

Заявитель: ООО «ЖК «Приволжский затон»
414024 г. Астрахань ул. Набережная
Приволжского затона д. 17 корп. 1 офис 005
(т. 24-29-31)

Юридическое лицо в отношении которого
подана жалоба:

Муниципальное унитарное предприятие г.
Астрахани «Астрводоканал»

414000 г. Астрахань ул. Дж. Рида д. 41
тел. 49-18-34; факс 49-76-11



ЖАЛОБА

на действия хозяйствующего субъекта розничного рынка МУП г. Астрахани «Астрводоканал».

01.05.2006 года между МУП г. Астрахани «Астрводоканал» и ООО «ЖК «Приволжский затон» был заключен договор № 1376 на отпуск питьевой воды и прием сточных вод.

Пунктом 3.2.2. наша организация «Абонент» по договору была обязана установить узел учета водоснабжения, которым и является водомерный узел с общедомовыми приборами учета. Так же пунктом 4.6. договора предусматривалось, что учет объемов питьевой воды расходуемых на полив зеленых насаждений производится при помощи отдельных средств измерений. Таким образом, изначально установка общедомовых приборов (основного и общедомового для СОИ) учета воды потребленной для общедомовых нужд (полив и влажная уборка подъездов) была выполнена по предписанию МУП г. Астрахани «Астрводоканал».

Во исполнение положений пункта 4.6. договора нашей организацией во всех МКД были установлены общедомовые приборы учета водопотребления для полива. Указанные приборы учета были приняты в эксплуатацию и опломбированы специалистами МУП г. Астрахани «Астрводоканал». Во всех МКД специалистами водоснабжающей организации периодически проводились проверки и осмотры общедомовых приборов учета и приборов учета водопотребления для полива, с составлением акта осмотра.

Указанные приборы учета (марка, номер) также были отражены в Приложении 1 к договору № 1376 от 01.05.2006 года.

До заключения 01.01.2017 года ныне действующего договора № 7946 «Холодного водоснабжения и водоотведения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме», наша управляющая организация являлась Абонентом по договору № 1376 от 01.05.2006 года и осуществляла сбор платежей с собственников помещений и оплату за весь объем воды, потребленный каждым МКД.

Таким образом, в период с 01.05.2006 года по 01.01.2017 года (10 лет 8 месяцев) когда УО была ответственна за внесение платы за потребленное каждым МКД водоснабжение, учет потребленного объема осуществлялся согласно общедомовых (основных) приборов учета, т.е.

учитывался весь объем потребленной МКД воды (поквартирное потребление). В поливной период (с 15 апреля по 15 октября) к данному объему добавлялся объем потребленной воды на ОДН (СОИ) для полива зеленых насаждений, который учитывался на общедомовых приборах учета для СОИ.

Таким образом, платеж по воде для собственников помещений в МКД состоял из оплаты объема потребленного самим собственником (его помещением) и в поливной период добавлялся платеж за полив, оплачиваемый собственником согласно показаний ПУ на ОДН (СОИ). Поэтому, в срочных донесениях нашей организации и в платежных документах МУП г. Астрахани «Астрводоканал» в тот период всегда указывались марки, номера и показания как общедомовых приборов учета, так и приборов учета для содержания общего имущества, которое выражалось только в потреблении водоснабжения для полива.

В дальнейшем, собственники помещений каждого МКД заключили индивидуальные договора на приобретение услуг водоснабжения и водоотведения с МУП г. Астрахани «Астрводоканал».

В связи с чем, 01.01.2017 года между нашими организациями был заключен (с разногласиями) договор № 7946 «Холодного водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме», который предусматривал поставку ресурса водоснабжения только для СОИ, т.е. для полива зеленых насаждений на придомовой территории МКД.

МУП г. Астрахани «Астрводоканал» направляло в наш адрес письма, с уведомлением об исключении какого либо МКД (в котором собственники всех помещений заключили прямой договор с РСО) из договора № 1376 от 01.05.2006 года, и в связи с чем, в Приложение 1 к договору вносятся соответствующие изменения, а именно, исключаются марка и номер приборов учета на отпуск питьевой воды (основных) и остаются только марка и номер ПУ для ОДН (СОИ) (полив). Данные Приложения № 1 к договору с исключенными данными основных счетчиков подписывались обеими сторонами.

Так по мере перехода собственников МКД на прямые договорные отношения (заключение индивидуальных договоров), из наших срочных донесений и платежных документов МУП г. Астрахани «Астрводоканал» стали исключаться марки, номера и показания общедомовых приборов учета (основных), поскольку наша управляющая организация по новому договору неслала ответственность за потребление и оплату воды только для ОДН (СОИ).

Указанное обстоятельство прямо предусмотрено действующим на момент заключения договора законодательством.

А именно Постановлением № 354 от 06.05.2011 года, которым были утверждены «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и жилых домах», в пункте ж1 которых предусмотрено, что управляющая организация обязана, **использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, установленных в соответствии с указанным подпунктом, при определении размера платы за коммунальную услугу, потребленную на общедомовые нужды** (подпункт дополнен постановлением Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016 г.).

Соответственно, в указанных документах (срочных донесениях УК и платежных документах РСО) совершенно правомерно стали оставаться только данные для общедомовых приборов учета на СОИ, что соответствовало положениям постановления Правительства (чем и руководствовались стороны при заключении договора № 7946 от 01.01.2017 года) и подпункта (в) пункта 13 договора.

Кроме того, порядок осуществления учета поданной холодной воды, сроки и способы предоставления показаний приборов учета (Раздел V договора) установлены:

пунктом 15 договора - «Для учета объемов поданной абоненту холодной воды, используемой в целях содержания общего имущества в МКД, стороны используют коллективные (общедомовые) приборы учета.»;

пунктом 16 договора – «Сведения об узлах учета и приборах учета холодной воды приведены в приложении № 1»;

пунктом 17 договора – «Количество коммунальных ресурсов, использованных абонентом в целях содержания общего имущества в МКД, поставляемых за расчетный период (расчетный месяц) по настоящему договору определяется исходя из показаний приборов учета, указанных в пункте 16 настоящего договора, а при их отсутствии либо в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета или истечения срока его эксплуатации – исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.»

Пункт 18 указанного раздела в редакции МУП г. Астрахани «Астрводоканал», которым предусматривалось, что «При наличии коллективного (общедомового) прибора учета количество коммунальных ресурсов, использованных абонентом в целях содержания общего имущества в МКД, поставляемых за расчетный период (расчетный месяц) по настоящему договору в МКД определяется в соответствии с пунктом 21(1) Правил № 124» (т.е. расчетным способом) протоколом разногласий из договора был исключен.

21.07.2017 года между ООО «ЖК «Приволжский затон» и МУП г. Астрахани «Астрводоканал» было заключено **соглашение о расторжении договора № 1376 от 01.05.2006 года**, поскольку всеми собственниками были заключены индивидуальные договора и период перехода на прямые договорные отношения был завершен.

Таким образом, в новом договоре, согласно Приложения № 1 к договору, стали отражаться только марка, номер и показания общедомовых приборов учета для ОДН (СОИ), которые учитывают водопотребление для полива.

Заключенный 01.01.2017 года и поныне действующий договор № 7946 «Холодного водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме» был заключен между ООО «ЖК «Приволжский затон» и МУП г. Астрахани «Астрводоканал» с разногласиями.

Согласно протокола разногласий, указанный договор был заключен только на водоснабжение для нужд потребления при содержании общего имущества в МКД. Слово «водоотведение» из договора было исключено. Соответственно, после 01.01.2017 года МУП г. Астрахани «Астрводоканал» не выставял оплату за водоотведение и нашей УО такие оплаты не производились. Поскольку это не только не предусмотрено договором, но и конструктивные особенности управляемых МКД не предусматривают возможность такого отведения (п.11 абз. л) постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. в редакции постановления Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016 г.).

Правомерность заключения договора с указанными условиями подтверждается не только конструктивными особенностями наших МКД, но и изменениями, внесенными в Постановление № 354 от 06.05.2011 года «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД» (в редакции постановления Правительства № 92 от 03.02.2022 г.). Так, пункт 44 указанных Правил был дополнен положением о том, «что при наличии в МКД прибора учета холодной воды, введенного в эксплуатацию и определяющего объем холодной воды, поданной в МКД и использованной исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений в границах земельного участка, то объем холодной воды, определенный за расчетный период по показаниям такого прибора учета, исключается из объема сточных вод, отведенных в целях СОИ. Факт возможности отпуска холодной воды исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений подтверждается актом, подписанным организацией водопроводно-канализационного хозяйства и лицом, ответственным за содержание общего имущества в МКД».

В любом МКД объемы водопотребления для общедомовых нужд складываются из самого большого объема, который выражается именно в поливе зеленых насаждений на придомовой территории и незначительного объема - это забор воды для влажной уборки подъездов.

Соответственно, в период отсутствия полива (с 15 октября по 15 апреля) на приборах учета фиксируется только незначительный объем потребленной воды для влажной уборки подъездов,

который оплачивается нашей организацией с началом поливного сезона, что полностью соответствует положениям нынешнего договора № 7946 от 01.01.2017 года.

Назначение приборов учета (полив), отраженных в Приложении № 1 договора, соответствует и актам проверок, осмотров и замены данных приборов, которые постоянно подписывались сторонами, как во время действия старого договора (№ 1376 от 01.05.2006 г.), так и с момента заключения нового договора № 7946 от 01.01.2017 года по настоящее время.

С момента заключения 01.01.2017 года договора № 7946 «Холодного водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме» и по настоящее время (6 лет 2 месяца) во всех МКД, управляемых нашей УО, собственниками помещений производится оплата потребленной воды для личных нужд (прямые договора собственников с РСО) – по индивидуальным (поквартирным) приборам учета, и потребленной воды для СОИ – по общедомовым приборам учета для СОИ (по договору № 7946 с УО).

Весь объем потребленной воды для СОИ полностью учитывается на общедомовых приборах учета и оплачивается собственниками (через УО) в полном объеме. Поставщик ресурса МУП г. Астрахани «Астрводоканал» по настоящее время принимал оплату поставленного ресурса водоснабжения для СОИ, согласно показаний приборов учета отраженных в Приложении 1 к договору.

Актами периодических проверок, подписываемыми специалистами нашей УО и РСО, подтверждается правомерность учета ресурса и соответственно, внесение оплаты, согласно показаний этих приборов учета. И согласно показаний указанных ПУ все это время (с 01.01.2017 года по декабрь 2022 года) истцом выставлялись платежные документы, которые оплачивались УО в полном объеме.

При этом, предписаний об установке каких-либо иных приборов учета для СОИ (помимо уже установленных и по которым производятся расчеты) в наш адрес от МУП г. Астрахани «Астрводоканал» не поступало. Таким образом, при указанных обстоятельствах, никакой задолженности у нашей УО перед поставщиком ресурса нет и возникнуть не могло.

Однако, с декабря 2022 года МУП г. Астрахани «Астрводоканал» начисляет расчетным способом якобы имеющуюся у нашей организации задолженность сверх поставленных и полностью оплаченных объемов коммунального ресурса водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в МКД.

То есть, получая оплату за поставленную воду по приборам учета для СОИ, осуществляет еще и дополнительное начисление по нормативу, выставляя нашей организации начисленные расчетным способом суммы в платежных документах (актах об оказании услуг).

С декабря 2022 года в наш адрес поступают претензии от МУП г. «Астрводоканал» с требованием оплатить «задолженность», которой на самом деле нет и быть не может, поскольку данную манипуляцию с якобы имеющейся «задолженностью» создал сам Водоканал.

В настоящее время МУП г. Астрахани «Астрводоканал» обратился в Арбитражный суд с заявлением о взыскании вот такой начисленной самим Водоканалом «задолженности». В исковом заявлении МУП г. Астрахани «Астрводоканал» указывает, что дома находящиеся в управлении нашей организации не оборудованы общедомовыми приборами для СОИ, тем самым предоставляя суду недостоверную информацию и вводя суд в заблуждение.

При этом договор № 7946 от 01.01.2017 «Холодного водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме» и Приложение 1 к нему с данными приборов учета выложены самим МУП г. Астрахани «Астрводоканал» в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ). Также и нашей УО выложена информация с данными (номер, марка, дата установки) всех общедомовых приборов учета для СОИ по каждому МКД в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ), что предусмотрено действующим жилищным законодательством. Данная информация находится в открытом доступе в сети Интернет.

МУП г. Астрахани «Астрводоканал» являясь единственным поставщиком ресурса холодного водоснабжения, используя свое монопольное положение на рынке, искусственно создает у нашей

организации якобы имеющуюся «задолженность», что является прямым нарушением основ гражданского законодательства. А именно положений ст. 1 ГК РФ, которыми предусмотрено, что при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п.3) и никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п.4).

С момента заключения 01.01.2017 года договора № 7946 в хозяйственных отношениях между нашими сторонами никаких изменений не произошло, считаем, что поведение МУП г. Астрахани «Астрводоканал» является недобросовестным и выставление платежных документов с дополнительным начислением, и соответственно требование оплаты этого начисления является не правомерным и необоснованным.

Поскольку денежные средства за потребление воды для СОИ оплачиваются собственниками помещений в МКД, оплата дополнительных необоснованных начислений повлечет для собственников искусственное увеличение платежа за воду для СОИ, а управляющая организация будет вынуждена действовать в неправомерных интересах МУП г. Астрахани «Астрводоканал», выставляя собственникам необоснованно увеличенный размер платежа по воде для СОИ.

При этом считаем, что любая управляющая организация, исполняя свои обязанности и действуя исключительно в рамках средств уплаченных собственниками, не вправе требовать с собственников каких либо дополнительных оплат в интересах сторонних организаций, поскольку весь поставленный ресурс водоснабжения для СОИ оплачивается собственниками согласно приборов учета в полном объеме.

Кроме того, в случае удовлетворения судом требования истца МУП г. Астрахани «Астрводоканал» о взыскании несуществующей «задолженности» и решением, принятым по данному делу, могут быть нарушены права и законные интересы как собственников помещений в МКД, так и неопределенного круга лиц, а также, созданы условия для неправомерного и необоснованного обогащения истца.

Считаем, что действия МУП г. Астрахани «Астрводоканал» также нарушают и требования ст.10 Федерального закона ФЗ-135 от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», которой запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей.

На основании вышеизложенного ООО «ЖК «Приволжский затон» просит провести проверку на предмет законности и правомерности действий МУП г. Астрахани «Астрводоканал» и соответствия действующему жилищному законодательству РФ.

Приложение:

1. копия доверенности представителя.
2. копия договора № 1376 от 01.05.2006 года отпуск питьевой воды и прием сточных вод.
3. копия Приложения 1 к договору № 1376 от 01.05.2006 года.
4. копия договора № 7946 от 01.01.2017 «Холодного водоснабжения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме»
5. копия Приложения 1 к договору № 7946 от 01.01.2017 года.
6. копия акта об оказании услуг за ноябрь 2022 г.
7. копия акта об оказании услуг за декабрь 2022 г.
8. копия искового заявления МУП г. Астрахани «Астрводоканал» в Арбитражный суд АО.

Представитель по доверенности



Рогачев А.В.