

«Порядок начисления и внесения оплаты за жилищно-коммунальные услуги в ТСЖ «Московское шоссе 55-3»

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности Товарищества членские взносы являются обязательными платежами. Доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер членских взносов пропорциональны размеру общей площади жилого помещения.

Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к Товариществу в роли доверителей. Их взносы на осуществление уставной деятельности представляют собой обязательные платежи, направляемые поверенному (товариществу) в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Размер взносов собственников – не членов Товарищества определяется аналогично размеру членских взносов членов Товарищества, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

1. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ. ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ

- 1.1. Собственник помещений обязан оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество (ст.158 ЖК РФ)
- 1.2. Размер взноса на Содержание и ремонт (в руб./кв. м общей площади) устанавливается ежегодно общим собранием членов **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»** при утверждении Сметы доходов и расходов. С 1 июля 2023 года размер тарифа не учитывает расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, электрической энергии, отведения сточных вод) на содержание общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту ОДН). Информация по ОДН в квитанции за ЖКУ будет указана по каждому виду коммунального ресурса отдельной строкой.
- 1.3. ОДН - это разница между потреблением коммунальной услуги по ОДПУ, по ИПУ и объемам по нормативу при отсутствии ИПУ. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022г. №92 с 01.09.2022 оплачивать ОДН обязаны все потребители и предусмотрен определенный порядок расчета коммунальных ресурсов на содержание общего имущества исходя из конкретной ситуации¹:
 - 1.3.1. если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) — расчет делается по нормативу;
 - 1.3.2. если в доме установлен общедомовой прибор учета, но собственники не приняли решение о распределении коммунальных ресурсов на содержание общего имущества по факту, то расчет будет производиться по региональному нормативу потребления в течении календарного года с перерасчетом в следующем году
 - 1.3.3. если в доме установлен общедомовой прибор учета и собственники приняли решение о распределении коммунальных ресурсов на содержание общего имущества по средней, то расчет будет производиться исходя из принятого размера среднего значения по каждому виду ОДН с перерасчетом в следующем году

¹ Сделать выбор о способе расчетов могут только собственники на общем собрании.

- 1.3.4. если в доме установлен общедомовой прибор учета, и собственники приняли решение о распределении коммунальных ресурсов на содержание общего имущества по факту, то расчет будет производиться исходя из показаний общедомового прибора учета
- 1.3.5. если в доме установлена система одномоментного снятия показаний приборов учета, то ОДН считаются по ее показаниям.

1.4. Сумма начислений за ОДН распределяется пропорционально размеру общей площади жилого помещения и не зависит от количества прописанных.

1.5. По дому 55, корп. 3 до принятия решений на общем собрании собственников расчеты за ОДН производятся исходя из установленных нормативов (Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 20.10.2016 № 200-РВ, от 18.09.2020г. № 335-РВ).

Нормативы рассчитываются на кв. м мест общего пользования. По нашему дому эта площадь составляет 901,3 кв. м (данные указаны в квитанции за ЖКУ в блоке ИНФОРМАЦИЯ ПО ВАШЕМУ ЛИЦЕВОМУ СЧЕТУ).

Норматив ОДН на ХВС - 0,012 куб. м на кв. м общей площади МОП (901,3 x 0,012 = 10,82 куб. м в мес.)

Норматив ОДН на ГВС - 0,012 куб. м на кв. м общей площади МОП (901,3 x 0,012 = 10,82 куб. м в мес.)

Норматив ОДН на Водоотведение - 0,024 куб. м на кв. м общей площади МОП (901,3 x 0,024 = 21,64 куб. м в мес.)

Норматив ОДН на Электроэнергию - 3,23 кВт/час на кв. м общей площади МОП (901,3 x 3,23 = 2911,2 кВт/час в мес.)

Расчет ОДН производится по следующей формуле:

$(V_{\text{КР ОДПУ}} - V_{\text{КР инд}} - V_{\text{КР норматив}}) \times S_{\text{квартиры}} / S_{\text{МКД}} \times T_{\text{КР}}$, где

$V_{\text{КР ОДПУ}}$ – объем потребленного коммунального ресурса по показаниям общедомового прибора учета, куб. м

$V_{\text{КР инд}}$ – объем потребленного коммунального ресурса по показаниям индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах дома, куб. м и объем потребленного коммунального ресурса по нормативу в квартирах, где отсутствуют приборы учета

$V_{\text{КР норматив}}$ – объем коммунального ресурса по нормативу, куб. м

$S_{\text{квартиры}}$ – площадь квартиры, кв.м

$S_{\text{МКД}}$ – общая жилая площадь дома (площадь всех квартир), кв. м

$T_{\text{КР}}$ – тариф на коммунальный ресурс

- 1.6. В соответствии с п. 29(4) Правил № 491 информация по ОДН в квитанции за ЖКУ указывается по каждому виду коммунального ресурса отдельной строкой.
- 1.7. Если происходит изменение нормативов или тарифов, то решение собственников об изменении размера платы за ОДН не требуется (п. 29(5) Правил № 491).
- 1.8. Доначисление за весь сверхнормативный объем по каждому виду ОДН осуществляется каждый год, в течение 1 квартала года, следующего за расчетным. Если собственники приняли решение о том, чтобы начислять ОДН по факту, то доначисление им производится за период, предшествующий такому решению
- 1.9. Если определяемый объем ОДН составит отрицательную величину, то размер платы в расчетном периоде (следующих расчетных периодах) принимается равным нулю, а размер в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) уменьшается на указанную величину.

2. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. **Размер платы за отопление** при отсутствии ИПУ производится исходя из показаний ОДПУ тепловой энергии по фактическому расходу (ст. 157 ЖК РФ, 354 ПП РФ от 06.05.2011г.), согласно Правилам №354 (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354) по формуле №3

2.2. Начисление размера платы за отопление производится по тарифам, установленным Комитетом по тарифам и ценам Московской области.

2.3. Размер платы за ХВС, ГВС и водоотведение:

2.2.1. **при отсутствии ИПУ** расчет производится по нормативам на 1 человека, утвержденным Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 20.10.2020г. № 38/6-РВ, с количества проживающих человек. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (354 ПП РФ от 06.05.2011).

2.2.2. **при наличии ИПУ** расчет производится по фактическому расходу, на основании и на условиях договора, заключенного между собственником/собственниками жилого помещения и **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»** (354 ПП РФ от 06.05.2011).

2.2.3. Объем оплачиваемых стоков определяется как сумма расхода горячей и холодной воды.

2.2.4. Сдача показаний индивидуальных приборов учета производится **с 20 до 25 числа** текущего месяца

Показания можно:

- Положить в ящик для показаний в подъезде
- Отправить на эл. почту ТСЖ – tsj-mos55-3@yandex.ru
- Отправить на WhatsApp на номер 8 926 -381-6558 (при передаче указать адрес, например МШ55-3-№кв)
- Через Личный кабинет «ДомОкей» (<https://domokey.ru/>). Вход по пин – коду, указанному в квитанции. Также можно войти через сайт ТСЖ <http://tsj55.ucoz.ru/>, нажав на кнопку {ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ}
- По телефону Правления 8 (926) 982-9213 в дни и часы приема бухгалтера ПН с 14-16час., СР с 18-20час.

2.2.5. Начисление размера платы за холодное, горячее водоснабжение и стоки производится по тарифам, установленным Комитетом по тарифам и ценам Московской области.

2.3. **Размер платы за коммунальную услугу «Обращение с ТКО»** производится жителям исходя из норматива накопления ТКО на 1 кв. м общей площади квартиры, утвержденного Министерством экологии и природопользования МО от 09.10.2018г. № 607-РМ. Он составляет **0,114 куб. м/кв. м в год или 0,0095 куб. м/кв. м в месяц**. Норматив включает вывоз ТКО (твердых коммунальных отходов) и вывоз КГО (крупногабаритных отходов).

Вывоз **строительного мусора** осуществляется **за счет средств жителей дома**, которые проводят ремонт своего жилого помещения – либо вывозят мусор самостоятельно, либо через ТСЖ с выставлением в дальнейшем платы за оказанную услугу в квитанции за ЖКУ. По окончании года производится сверка: сколько всего выставлено ТСЖ счетов на оплату за вывоз мусора и сколько начислено жителям. В январе месяце года, следующего за отчетным, осуществляется перерасчет.

3. КАПРЕМОНТ

Взносы в фонд капремонта для всех собственников помещений указанного МКД установлены в размере равном минимальному размеру такого взноса, установленному Правительством Московской области (п. 8.1 и п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

4. Плата за найм

Устанавливается для муниципальных квартир Постановлением Администрации г. Долгопрудного.

5. ПРОЧИЕ ПЛАТЕЖИ

За телеантенну, за домофон, ВКГО оплата производится согласно условиям заключенных Товариществом Договоров.

6. Порядок отключения коммунальных услуг при задолженности.

Регулируется Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (раздел XI). Приостановить, можно горячее водоснабжение, электроснабжение, канализацию. Ограничение или приостановление применяется при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с ТСЖ «Московское шоссе 55-3» соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

7. ПЕРЕРАСЧЕТЫ

7.1. Обязательные платежи за содержание помещений МКД, обязательные взносы на капремонт, обязательные платежи по отоплению, а также обязательные взносы по решению ОСЧ в ремонтные фонды оплачиваются вне зависимости от присутствия/отсутствия жителей и перерасчету не подлежат

7.2. Перерасчеты по КУ (кроме отопления) при отсутствии ИПУ для отсутствовавших потребителей производятся при наличии установленного законодательством пакета документов и Акта об отсутствии технической возможности установки приборов учета воды, выданных ТСЖ «Московское шоссе 55-3» после осмотра жилого помещения (354 ПП РФ от 06.05.2011)

7.3. Перерасчет за коммунальную услугу «Обращение с ТКО»

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещении потребителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании заявления, указанного в абзаце первом пункта 91 Правил 354, и документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя в жилом помещении, осуществляется перерасчет размера платы за указанную услугу согласно Приложению 4 к Правилам 354 (п.86.1).

Перерасчет по услуге «Обращение с ТКО» делается в заявительном порядке, пропорционально количеству дней периода временного отсутствия.

Заявление может быть подано не позднее 30 дней после окончания временного отсутствия по месту регистрации, с приложением подтверждающих документов.

Подтверждающие документы. К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность заявителя;
- подтверждающие право собственности на помещение или основание его использования;
- подтверждающие продолжительность временного отсутствия: копию командировочного удостоверения, справку о нахождении на лечении, турпутевку, авиабилеты и т.п. Документы, за исключением проездных билетов, должны быть подписаны, заверены печатью, иметь регистрационный номер и дату выдачи;

- подтверждающие количество постоянно и временно проживающих в жилом помещении в расчетном периоде в пределах срока действия которого заявлен перерасчет, содержащие информацию о ФИО Потребителя, в связи с временным отсутствием которого заявлен перерасчет (выписка из Домовой книги из МФЦ).

Согласно ч.11 ст. 155 ЖК РФ, неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Законным основанием для проведения перерасчета является именно временное отсутствие и не относится к не проживанию в квартире.

8. ФОРМА ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА (ПД), ПОРЯДОК ЕГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ и сроки оплаты за ЖКУ:

4.1. Форма ПД формируется с учетом специфики ТСЖ с использованием рекомендаций Постановления Правительства Московской области.

4.2. ПД формируются ежемесячно и опускаются в почтовые ящики собственников/нанимателей помещений **ТСЖ «Московское шоссе 55-3» с 5 по 10 число** расчетного месяца. Всем желающим Плательщикам (подавшим заявление с указанием e-mail) электронная копия его ПД отправляется на указанный e-mail. Также квитанция может быть передана через WhatsApp или Telegram, через Личный кабинет «ДомОкей» (<https://domokey.ru/>). Вход по пин – коду, указанному в квитанции. Также можно войти через сайт ТСЖ <http://tsj55.ucoz.ru/>, нажав на кнопку {ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ}. В ЛК квитанции размещаются 10 числа месяца.

4.3. Собственники/наниматели помещений обязаны внести плату **до 30/31 числа месяца**, следующего за расчетным (п. 1 ст. 155 ЖК РФ) на расчетный счет **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»**.

4.4. За несвоевременную/частичную оплату должники обязаны уплатить **ТСЖ «Московское шоссе 55-3» пени** (п. 1; п. 14 и п. 14,1 ст. 155 ЖК РФ).

4.5. Плательщиками могут быть иные лица (кроме собственников помещений) по поручению (по заявлению) Собственника.

4.6. Оплачивать плательщики вправе через любые банковские системы России, в том числе и через электронные каналы связи; оплата через Почта-банк и почтовые отделения Почты России осуществляется без взимания процентов с плательщика.

4.7. Начисления квартплаты собственникам/нанимателям и обработка поступившей оплаты производятся бухгалтером эксплуатирующей организации, с которой **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»** заключило договор, непосредственно на р/с **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»** с помощью автоматизированных и программных средств **ТСЖ «Московское шоссе 55-3»** (без привлечения посредников в виде ЕИРЦ и др.).

9. АВАНСЫ

В случае поступления от собственника/нанимателя помещения аванса по обязательным платежам средства засчитываются при начислении следующих периодов.

При наличии у собственника/нанимателя задолженности по обязательным платежам, такой аванс (или его часть) направляется на погашение задолженности.