

**Положение
о платежах за содержание общего имущества МКД,
реализацию других уставных функций и коммунальные услуги
(Редакция 1-18)**

Настоящее Положение разработано на основании пп.5, 6 ст.155 ЖК РФ, согласно которым порядок внесения платы за содержание общего имущества многоквартирного дома (МКД) и за коммунальные услуги определяется органами управления ТСЖ.

1. Размер платежа за содержание и текущий ремонт общего имущества (СиРОИ)

Размер платежа за содержание и ремонт общего имущества определяется как сумма необходимых годовых (ежемесячных) затрат на оказание следующих услуг:

- 1.1. техническое обслуживание лифтов;
- 1.2. диагностика, работы капитального характера, страховка лифтов;
- 2.1. вывоз ТБО;
- 2.2. переработка ТБО;
- 2.3. вывоз и переработка КГМ;
3. оплата электроэнергии (лифты, освещение общественных помещений);
4. оплата электроэнергии (арендуемые помещения и помещение правления);
5. оплата холодной воды на ОДН;
6. оплата горячей воды на ОДН;
7. дезинсекция и дезодорация;
8. обслуживание вентканалов;
9. обслуживание систем ПА и ДУ, ПВ;
10. обслуживание ДПУ;
11. обслуживание АСКУЭ
12. страхование ОИ
13. юридическое обслуживание;
14. управление процессом содержания и текущего ремонта общего имущества;
- 15.1. Техническое обслуживание МКД, мелкий ремонт, материалы;
- 15.2. Ремонтно-профилактические работы

При этом, затраты на работы:

- а) по пп. 1,2,,7,8,10,12,13,15.1. – определяются на основании заключенных договоров;
- в) по пп.3,4,5,6 – определяются исходя из установленных тарифов и максимального потребления электроэнергии и воды за один из годов, из последних 3-х лет;
- е) по п.14 - определяются исходя из расчета (затраты на заработную плату, канцтовары, оргтехнику, расходные материалы, содержание помещений правления и пр.).
- д) по п.15.2., - определяются исходя из предложений Правления ТСЖ и ориентировочных проектов и смет;

Указанные расчеты, предварительно перед общим собранием, доводятся до сведения членов ТСЖ. Окончательный размер платежа утверждается на очередном годовом собрании.

2. Размер платежа за реализацию других уставных функций Товарищества, кроме содержания и текущего ремонта общего имущества (эксплуатационные расходы).

Размер платежа за реализацию других уставных функций Товарищества, кроме содержания и ремонта общего имущества определяются как сумма необходимых годовых (ежемесячных) затрат на оказание следующих услуг:

16. содержание дежурных по подъездам;

17. эксплуатационные расходы, в том числе:

- 17.1. содержание территории;
- 17.2. охрана территории;
- 17.3. ТО систем видеонаблюдения
- 17.4. управление и обеспечение реализации указанных функций и поставки коммунальных услуг.
- 17.5. вывоз и переработка ТБО (дополнительный контейнер);
- 17.6. смена, чистка ковров в подъездах;
- 17.7. содержание счетов в СБ (РКО);
- 17.8. отчисления в РРФ

18. обеспечение пропускного режима и содержания мест парковки.

При этом, затраты на работы:

- а) по п. 16 – определяются исходя из расчета (сумма договора на обеспечение дежурства по подъездам, затраты на телефонную связь, освещение, отопление, канцтовары, моющие средства, приспособления и пр.);
- б) по п. 17.1. и 17.2. – определяются исходя из расчета;
- в) по пп. 17.2., 17.3., 17.4., 17.5, 17.6. – определяются на основании заключенных договоров;
- г) по п.17.4. - определяются исходя из расчета (затраты на заработную плату, канцтовары, оргтехнику, и пр.).
- д) по п.18.6. – определяются исходя из затрат прошлых периодов.
- д) по п.19 - определяется исходя из расчета (сумма договора на содержание дежурных, затраты на заработную плату, арендные платежи, приобретение оборудования и материалов, телефонную связь, освещение, отопление, инвентарь, уборку мусора и снега, сумма компенсации не имеющим ФСМ и НФСМ, и пр.);

Указанные расчеты, предварительно перед общим собранием, доводятся до сведения членов ТСЖ. Окончательный размер платежа утверждается на очередном годовом собрании членов ТСЖ.

3. Размер платежа для формирования фонда капитального ремонта (КР)

Размер платежа на капитальный ремонт определяется исходя из городской Программы капитального ремонта МКД и порядка ее реализации, определяемого законодательством РФ и города Москвы. Платеж, а также необходимость кредитования могут быть уточнены общим собранием собственников помещений МКД с учетом его фактического технического состояния.

Окончательные решения о необходимости проведении работ, размеров платежей и необходимости кредитования принимаются на годовом собрании собственников помещений МКД.

Платежи на КР включаются в общий платежный документ с последующим перечислением поступивших платежей на спецсчет.

4. Размер платежа для формирования ремонтного (резервного) фонда, финансирования работ капитального характера и развития домовладения (РРФ)

РРФ формируется из платежей собственников помещений, определяемых общим собранием членов ТСЖ, исходя из предложений Правления ТСЖ, а также из экономии жилищно-коммунальных платежей (членских взносов) предыдущих периодов, переданных собственниками помещений в РРФ. Настоящая передача средств собственников оформляется отдельным решением общего собрания ТСЖ. Размер платежей и отчислений в каждом случае также определяется решением общего собрания ТСЖ.

Предложения Правления по данному вопросу предварительно перед общим собранием доводятся до сведения членов ТСЖ. Окончательное решение о расходовании средств РФ и размерах платежей утверждается на очередном годовом собрании членов ТСЖ.

Средства резервного фонда расходуются на оплату работ по ремонту общего имущества, на компенсацию перерасхода средств на оплату коммунальных услуг, на покрытие задолженности собственников помещений по установленным в МКД платежам.

5. Размер платежа на центральное отопление (ЦО)

Размер платежа за потребленную тепловую энергию (P_i) на отопление жилого (нежилого) помещения и доли в общем имуществе МКД (помещения, отнесенные к общему имуществу МКД) за месяц определяется как $1/12$ произведения объема тепловой энергии, потребленного в самый холодный год из пяти предыдущих ($V_{\text{дом}}$) на соотношение площади данного помещения (S_i) к сумме площадей всех помещений, находящихся в собственности ($S_{\text{сум}}$), умноженное на тариф ($T_{\text{тепл.}}$) на тепловую энергию (устанавливается постановлением Правительства Москвы).

$$P_i = V_{\text{дом}} \times S_i / S_{\text{сум}} \times T_{\text{тепл.}} / 12$$

6./7. Размер платежа на холодное и горячее водоснабжение (ХВС/ГВС)

а) Размер платежа за ХВС/ГВС (P_i) для собственников квартир, установивших квартирные приборы учета (КПУ), определяется как произведение объема потребленной воды, согласно показаниям КПУ ($V_{\text{кпу}}$) на тариф (T) - установленный Правительством Москвы.

$$P_i = V_{\text{кпу}} \times T \times K_{\text{ои.}}$$

б) Размер платежа на ХВС/ГВС (P_i) для собственников квартир, не установивших квартирные приборы учета (КПУ), определяется как произведение количества фактически проживающих в квартире граждан ($K_{\text{фп}}$) на норму потребления ($N_{\text{п}}$), тариф (T) и повышающий коэффициент ($K_{\text{п}}$), установленные постановлениями Правительства РФ и г.Москвы.

$$P_i = K_{\text{фп}} \times N_{\text{п}} \times T \times K_{\text{п.}}$$

в) Разницу между стоимостью потребленной воды, исходя из фактических показаний ОДПУ МКД, и стоимостью воды, суммарно потребленной помещениями, в случае отсутствия аварийных утечек воды, оплачивают все собственники квартир **пропорционально площади помещений-?**

Примечания по пп. 6 и 7:

1. Начисления платежей за потребленную воду осуществляются на основании сведений, ежемесячно получаемых от АСКУЭ МКД.
2. КПУ ХВС и ГВС подлежат проверке или замене в соответствии с требованиями их технических паспортов. При истечении указанного срока и не проведении проверки КПУ считается не установленным, и расчеты платежей ведутся согласно пп. 6.б,в. и 7.б,в.).
3. Проверку/замену КПУ рекомендуется проводить силами подрядной ТСЖ организации. В этом случае ТСЖ гарантирует надлежащее качество работ.
4. Перерасчеты платежей в связи с временным отсутствием не производятся в связи с законной обязанностью каждого собственника помещения установить КПУ до 01.07.12г.

О содержании индивидуальных приборов учета (ИПУ)

В помещениях МКД используются КПУ, оборудованные импульсным выходом с ценой импульса равной 10л. ИПУ не имеющие импульсных выходов не разрешены к применению в г.Москве и подлежат замене при наступлении ближайшей даты проверки.

Показания ИПУ принимаются только через АСКУЭ и в помещении Правления ТСЖ. Съем показаний осуществляется на 24.00. 25-го числа каждого месяца.

Ниже приводятся выдержки из Правил предоставления коммунальных услуг...(ППКУ), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.17г. № 354.

Общие положения: ИПУ и модемы АСКУЭ являются собственностью собственника помещения в МКД. Собственник несет ответственность за работоспособное состояние ИПУ и целостность коммуникаций модема.

Эксплуатация, ремонт и замена ИПУ осуществляется в соответствии с паспортом на ПУ (п.81 (10) ППКУ). ПУ должен соответствовать паспорту. Это означает, что в случае отказа импульсного выхода, прибор считается не работоспособным.

Поверка ПУ осуществляется в соответствии с законодательством РФ об обеспечении единства измерений (п.81 (10) ППКУ).

ПУ должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу. ТСЖ вправе устанавливать контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу ПУ с уведомлением пользователя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб. В случае обнаружения вмешательства в работу ПУ ТСЖ осуществляет перерасчет платежа за последние 3 месяца, исходя из нормативов потребления и количества фактически проживающих в квартире граждан с применением повышающего коэффициента – 10. (п.81 (11) ППКУ).

Товарищество обязано:

- проводить проверки состояния ИПУ (п.82 ППКУ);

- проводить проверки достоверности представленных собственниками квартир (их представителями) показаний ИПУ.

Проверки проводятся не чаще 1 раза в 3 месяца (п.83 ППКУ). Собственник квартиры за 14 дней оповещается о времени проведения проверок путем индивидуального извещения или путем вывешивания на подъездной доске объявлений соответствующей информации. Собственник квартиры имеет право уточнить время проверки его квартиры путем письменного извещения Правления ТСЖ об удобном ему времени проверки (п.85 ППКУ).

В случае отказа собственника в допуске к ПУ.

Начисления за потребленную воду по истечении 3-х расчетных периодов производятся по нормативам потребления по количеству фактически проживающих в квартире граждан с использованием повышающего коэффициента $k = 1,5$ (п.85 (3) ППКУ).

В случае не представления собственником показаний ИПУ (неисправность/отсутствие модема).

Начисления производятся по среднемесячным показаниям, рассчитанным за период не менее 6-ти месяцев. Такие начисления производятся в течение 3-х расчетных периодов. После чего начисления производятся по нормативам по количеству фактически проживающих граждан с применением коэффициента 1,5..

Прибор считается вышедшим из строя в следующих случаях (п.81 (12) ППКУ):

- не отображения ИПУ результатов измерений;
- нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки;
- механического повреждения ПУ;
- превышения допустимой погрешности показаний ПУ;
- истечения межповерочного интервала поверки ПУ.

Таким образом, при выходе из строя импульсного выхода ИПУ, он считается не работоспособным (вышедшим из строя) даже при визуальной смене показаний.

В перечисленных случаях ПУ снимается с эксплуатации, о чем составляется акт снятия с эксплуатации, а собственник извещается об этом письменным извещением через дежурного по подъезду.

При устранении указанных в извещении причин ПУ повторно вводится в эксплуатацию, о чем составляется акт ввода.

Собственник квартиры обязан незамедлительно сообщить о неисправности ПУ, сообщив его последние показания и дату выхода из строя ТСЖ, и устранить неисправность (заменить ПУ) в течение 30 суток. Замена прибора производится в присутствии представителя ТСЖ.

Весь период, когда прибор считается вышедшим из строя (иначе - ПУ отсутствует), вплоть до составления акта его повторного ввода в эксплуатацию, оплата производится по нормативам потребления с применением повышающего коэффициента – 1,5.

8. Порядок внесения платежей за услуги квартирного электроснабжения, телефонной связи, кабельного телевидения и интернет.

Платежи за указанные услуги в интересах конкретного жилого/нежилого помещения осуществляются собственниками помещений самостоятельно на основании договоров с поставщиками этих услуг.

9. Порядок внесения платежей за услуги проводного радиовещания и телевидения

Платежи за указанные услуги в интересах конкретного жилого/нежилого помещения осуществляются согласно тарифам, устанавливаемым поставщиками услуг.

10. Подведение ежегодных итогов оплаты жилищных и коммунальных платежей

В случае, если начисления и поступления платежей превысили расходы, то общее собрание принимает решение об использовании образовавшейся экономии. Экономия может быть или возвращена собственникам, или направлена в резервный фонд ТСЖ для использования в интересах дома.

В случае, если начисления и поступления платежей оказались меньше расходов, то общее собрание после обсуждения причин недополучения средств принимает решение о способе покрытия отрицательного баланса. Средства могут быть получены путем дополнительных начислений или из резервного фонда.

Настоящие действия осуществляются по каждой статье начислений и платежей ежегодно на общем собрании ТСЖ.

11 Информирование собственников помещений о размерах платежей

Информирование собственников помещений о размерах платежей на текущий год производится в течение 10 дней после их утверждения на общем собрании ТСЖ путем раздачи под личную подпись платежного документа. До утверждения размеров платежей общим собранием ТСЖ (как правило, в феврале), оплата ЖКУ проводится на основании тарифов, принятых правлением ТСЖ. В случае, если размеры платежей, принятых собранием будут больше или меньше принятых Правлением, проводится перерасчет платежей.

Платежные документы собственникам раздаются ежемесячно.

12. Сроки внесения платежей за ЖКУ и корректировки начислений.

Платежи в размерах, установленных общим собранием ТСЖ, вносятся собственниками или их представителями на расчетный счет ТСЖ до 10 числа последующего за оплачиваемым месяца через платежные терминалы в подъездах, банки, почту, другими способами по выбору платящего.

При этом комиссия за вносимый платеж уплачивается плательщиком.

Ответственность за правильность заполнения платежного документа и поступление денежных средств на счет ТСЖ возлагается на плательщика.

Корректировка начислений производится за период не более одного квартала.

13. Порядок начисления платежей

Взаимодействие ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями и начисления платежей осуществляются Товариществом напрямую, без участия посредников в лице частных и государственных организаций.

Принято общим собранием
собственников помещений МКД
10 февраля 2018г.