

ВНУТРЕННИЙ СТАНДАРТ ЖСК «ТУЛА»

(разработан на основании государственных законов, стандартов и правил РФ)

СТРУКТУРА и ПОРЯДОК ЖКП

(Проект)

Употребляемые термины (семантика в рамках ЖК РФ и ГК РФ) и сокращения:

ДПУ - общедомовой прибор учета (ПУ на входе в МКД),
ПД - платёжный документ,
ЖКП - жилищно-коммунальные платежи,
ИПУ - индивидуальный прибор учета (ПУ в помещении собственника),
КУ - коммунальные услуги,
НКО - некоммерческая корпоративная организация,
ОДН - общедомовые нужды,
ОИ - общее имущество собственников МКД (п.1 статьи 36 ЖК РФ),
ОСч - общее собрание членов ОСЖ,
ОСс - общее собрание собственников помещений в МКД, которым управляет ОСЖ,
ОСЖ - организация собственников жилья/недвижимости – ТСЖ, ЖСК, ЖК,
ПП РФ - Постановление Правительства РФ,
ПП М - Постановление Правительства Москвы (региона),
ФП - Финансовый план (смета),
НПА - нормативно-правовые акты.

1. Плата за содержание помещений МКД:

***1.**

- собственник помещения обязан оплачивать расходы на содержание помещений МКД соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество (= общей площади помещения) (Ст.158 ЖК РФ).
- размер взносов на содержание помещений (руб./кв.м общей площади) устанавливается согласно ежегодному ФП (смете) доходов и расходов на содержание помещений МКД и утверждается ежегодно ОСч (ст.123_14 ГК РФ).

2. Коммунальные платежи:

1) размер платы за отопление:

***2.**

- производится исходя из показаний ДПУ тепловой энергии по фактическому расходу (Ст. 157 ЖК РФ, 354 ПП РФ от 23.05.2006 в ред. от 26.12.2016)
- **равными долями ежемесячно в течение года** по среднемесячному объему потребления за предыдущий год с подведением итогов в конце каждого календарного года и соответствующей корректировкой 1 раз в год (в начале года, следующего за отчетным) согласно 629 ПП М от 29.09.2016,
- тариф на тепловую энергию (руб./1Гкал) устанавливается ежегодным НПА субъекта РФ для фактического потребления при наличии ДПУ.
- ежемесячная плата собственника жилого/нежилого помещения рассчитывается по формуле:
*норматив потребления отопления (Гкал/кв.м) * Собщ (кв.м) * Тариф (руб./Гкал)*
- потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом/нежилом помещении и плату за ее потребление на ОДн (п.40 354 ПП РФ от 06.05.2011 в ред. 26.12.2016).

2) размер платы за ХВС, ГВС и водоотведение(354 ПП РФ от 06.05.2011 в ред.26.12.2016) ***3.**

- если отсутствуют ИПУ: производится по тарифам и нормативам, утверждаемых НПА субъектов РФ (п.1 ст.157 ЖК РФ), с количества ФАКТИЧЕСКИ проживающих чел. (в Москве: 1260-ПП Москвы от 25.12.1995).

Количество фактически проживающих человек в квартирах ЖСК ежемесячно до 30 числа текущего месяца Председатель правления ЖСК предоставляет бухгалтеру для начислений. ***4.**

- при наличии ИПУ: производится по фактическому расходу, на основании и на условиях договора, заключенного между собственником(-ками) жилого помещения и ЖСК. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия). Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным. (354 ПП РФ от 06.05.2011 в ред. от 26.12.2016).

3. Перерасчеты:

- обязательные платежи за содержание помещений МКД, обязательные взносы на капремонт, обязательные платежи за КУ по отоплению, а также обязательные по решению ОСс взносы в Целевой ремонтный фонд оплачиваются вне зависимости от присутствия/отсутствия жителей и перерасчету не подлежат,
- перерасчеты по КУ (кроме отопления) при отсутствии ИПУ для отсутствовавших потребителей производятся в соответствии с 354 ПП РФ от 06.05.2011 в ред. от 26.12.2016,
- в случае, если в конце календарного года, при подведении итогов фактического потребления КУ, образуется положительная разница между начисленными и фактически потребленными КУ, то эта разница направляется в Резервный фонд (РФ)

4. Фонды:

- установлены взносы для всех собственников помещений МКД в Целевой ремонтный фонды (ЦРФ) ОИ МКД (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ по решению ОСс (руб./кВтм)).

5. Капремонт:

- взносы в фонд капремонта для всех собственников помещений МКД по решению ОСс установлены в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленного НПА субъекта РФ (п. 8.1 и п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ) (руб./кВтм).

6. Прочие платежи:

- за радиоточку, за ввод телеантенны, за домофон (не входящие в состав ОИ МКД) и прочие - согласно тарифам, установленным НПА РФ, или по договорным ценам, утвержденным ОСч ЖСК «ТУЛА».

8. Форма ПД

- на ОСч ЖСК «ТУЛА» утверждена индивидуальная форма ПД с учетом специфики нашего ЖСК с использованием рекомендаций приказа Минрегиона РФ № 454 от 19.09.2011. *5

9. ПД формируются ежемесячно и опускаются в почтовые ящики собственников помещений ОСЖ с 01-го по 05-е число месяца, следующего за расчетным. Всем желающим Плательщикам (подавшим заявление с указанием email) электронная копия его ПД отправляется на указанный email.

Собственники помещений обязаны внести плату до **30 числа месяца**, следующего за расчетным. За несвоевременную/частичную оплату должники обязаны уплатить ЖСК пени (п.1; п. 14 и п.14,1 ст. 155 ЖК РФ).

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

Начисления ЖКП собственникам и обработка поступившей оплаты производятся бухгалтером ЖСК, непосредственно в ЖСК с помощью автоматизированных средств (без привлечения посредников - ЕИРЦ, МФЦ, РКЦ и др.).

Оплачивать плательщики вправе через любые банковские системы России, в том числе и через электронные каналы связи.

10. АВАНСЫ. В случае поступления от собственника помещения аванса (или при неуказании периода, за который произведена оплата) по обязательным платежам и одновременно при наличии у данного собственника задолженности по обязательным платежам, то такой аванс (или его часть) направляется на погашение задолженности.

Председатель правления ЖСК «ТУЛА» _____ М.П.

- *1. Если: в установленном порядке на ОСч не принято решение об установлении размера платы за содержание помещений в МКД, то цена за данную услугу устанавливается равной НПА субъекта РФ (п.3 ст. 155 ЖК РФ).
- *2. Если: в МКД отсутствует ДПУ, размер платы за КУ устанавливается исходя из нормативов потребления, утверждаемых НПА субъектов РФ в порядке (п. 1 ст.157 ЖК РФ). Например, в Москве норматив равен 0,016 Гкал/кв.м.
- *3. О правилах расчета ОДн в составе платы за содержание помещений МКД по водоснабжению и водоотведению (см. 354-ПП РФ). Рекомендации и разъяснения к пунктам документа для потребителей города Москвы:
Если: ОСЖ получает субсидию из бюджета Москвы на содержание помещений МКД (299 ПП М от 24.04.2007), то расходы на ОДн по водоснабжению и водоотведению в размере 5% входят в ставку, установленную НПА Москвы и рассчитываются по Методике согласно 77 ПП М от 10.02.2004. Данная Методика Москвы принципиально отличается от федеральных правил (354 ПП РФ). Следовательно, московские ОСЖ применить федеральные правила для расчета ОДн не могут. До настоящего времени в Москве отсутствуют нормативы на ОДн по ХВС и ГВС и водоотведению.
- *4. Например, в Москве, до настоящего времени используют порядок начислений за КУ от количества зарегистрированных. Но, этот порядок относится только к расчетам через ЕИРЦ (МФЦ), и если ОСЖ производят расчеты по ЖКП самостоятельно, то следует рассчитывать от количества фактически проживающих. Организационные вопросы по установлению факта проживания лиц в помещениях данного МКД установлены в 354 ПП РФ.

*5.

ИЗВЕЩЕНИЕ 	Получатель платежа ЖСК "ТУЛА" ИНН: 7734060165 КПП: 773401001 ПАО СБЕРБАНК г.Москва р/с 40703810738200100450 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225																					
	Платежник ФИО ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ ПЕРИОД ИЮНЬ месяц 2018 года АДРЕС Демьяна Бедного дом 4, корп. 1, кв. 147 ФЛС 1111000147 147																					
							<table border="1"> <tr> <th>Счетчик</th> <th>Предыдущие</th> <th>Текущие</th> </tr> <tr> <td>ГВС КПУ</td> <td>125.906</td> <td>130.787</td> </tr> <tr> <td>поверка 06.12.2020</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ХВС КПУ</td> <td>309.349</td> <td>317.575</td> </tr> <tr> <td>поверка 06.12.2020</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Счетчик	Предыдущие	Текущие	ГВС КПУ	125.906	130.787	поверка 06.12.2020			ХВС КПУ	309.349	317.575	поверка 06.12.2020		
Счетчик	Предыдущие	Текущие																				
ГВС КПУ	125.906	130.787																				
поверка 06.12.2020																						
ХВС КПУ	309.349	317.575																				
поверка 06.12.2020																						
Итого к оплате 5035.04																						
Дата заполнения _____ Подпись _____																						
ЖСК "ТУЛА" ИНН: 7734060165 КПП: 773401001 ПАО СБЕРБАНК г.Москва р/с 40703810738200100450 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225																						
Вид платежа	Объем	Тариф	Нач. 100%	Льготы	Начислено	ФИО Иванов Иван Иванович Адрес Демьяна Бедного дом 4, корп. 1, кв. 147 ПЕРИОД ИЮНЬ 2018 ФЛС 1111000147																
Содерж.и ремонт	51.90м2	37.75	1959.26	0.00	1959.26	Вх.остаток на 1.06.2018 5798.52 Оплачено 5798.52 Начислено за март 2018 5035.04 Итого к оплате 5035.04 Вид собственности: личная Пл.общ: 51.90 Отапл: 51.90 Жил: 30.10 Проживающие: 3 Льготы: Инвалид общего заболевания. 3гр.																
Отопление ДПУ	0.67Гк	2199.24	1471.43	735.71	735.72																	
Кап.ремонт	51.90м2	17.50	908.25	280.50	627.75																	
Домофон	1.00аб	64.00	64.00	0.00	64.00																	
Телеантенна	1.00аб	215.22	215.22	0.00	215.22																	
ХВС КПУ	8.23м3	35.40	291.20	48.53	242.67																	
ХВ для ГВ КПУ	4.88м3	35.40	172.79	28.80	143.99																	
ГВС КПУ	4.88м3	145.15	708.48	118.08	590.40																	
Водоотвед.КПУ	13.11м3	25.12	329.25	54.87	274.38																	
ЦРФ	51.90 м2	3.50	181.65	0.00	181.65																	
ИТОГО 0.00 0.00 6301.53 1266.49 5035.04																						

КВИТАНЦИЯ 30.06.2018