

Положение о порядке формирования затрат по коммунальным услугам и содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу - Морской пр., д.24

I. Общие положения

1.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. В компетенцию общего собрания членов ТСЖ в рамках формирования платежей входит:

- Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- Утверждение сметы доходов и расходов товарищества на соответствующий год.

1.2. Для ведения текущей работы, выполнения принятых решений избирается исполнительно-распорядительный орган – Правление ТСЖ, во главе с председателем. В компетенцию правления входит:

- Подготовка для утверждения общим собранием сметы доходов и расходов товарищества на соответствующий год, отчета о финансовой деятельности за прошедший период;
- Управление многоквартирным домом и заключение договоров со специализированными организациями на поставку жизнеобеспечивающих ресурсов (электроэнергия, водопотребление, водоотведение, газ) и оказание услуг по содержанию общего имущества в исправном состоянии, контроль исполнения договорных обязательств поставщиками (исполнителями);
- Своевременное внесение корректировок в смету расходов в случае:
 - а) изменение цен поставщиков на материалы, услуги, работы,
 - б) изменение тарифов ресурсоснабжающих организаций,
 - в) изменение фонда оплаты труда,
 - г) возникновения непредвиденных, аварийных работ и услуг.

По расходам на текущий ремонт дома составляется отдельная смета, утверждаемая заочным голосованием членами товарищества собственников жилья.

1.3. Собственники жилых помещений оплачивают услуги за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и пользование коммунальными услугами в соответствии с индивидуальными счетами-извещениями.

1.3.1. Сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, распределяемую между собственниками соразмерно их доли в праве общей собственности на это имущество;

б) плату за коммунальные услуги.

Порядок формирования затрат по данной статье приведен в разделе III настоящего Положения.

1.3.2. Расходы на дополнительные и ремонтные работы включаются в счета-извещения целевыми платежами, после утверждения сметы затрат на их выполнение общим собранием членов ТСЖ, соразмерно доли собственника в праве общей собственности.

1.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.5. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений.

1.6. Владельцы мест паркинга несут бремя расходов на его содержание соразмерно своим долям в паркинге.

Для целей расчета платы за содержание паркинга доля владельцев мест для хранения двухколесной техники принимается с коэффициентом 0,5.

Плата за содержание паркинга вносится ежемесячно, до 15-го числа следующего месяца, согласно счетам-извещениям, выписываемым бухгалтерией ТСЖ.

По расходам на текущий ремонт паркинга составляется отдельная смета, утверждаемая заочным голосованием членами товарищества собственников жилья.

1.7. Собственники обязаны:

- своевременно и в необходимом объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- нести ответственность за надлежащее использование и содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. Не использование собственниками помещений, принадлежащих им на законном основании, не освобождает их от оплаты за жилое помещение и услуг, по содержанию общего имущества.

1.9. Собственники обязаны в последний день календарного месяца обеспечить допуск уполномоченного лица в занимаемое собственником жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей.

В случае отказа собственника в допуске к индивидуальным прибором учета уполномоченного лица, ему необходимо, в указанные сроки, сообщить в диспетчерскую (в письменной форме) показания индивидуальных приборов учета. В данном случае, уполномоченное лицо имеет право 1 раз в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

1.10. Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливается равным календарному месяцу.

1.11. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 15-го числа следующего месяца, согласно счетам-извещениям, выписываемым бухгалтерией ТСЖ, через ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК».

Собственники, несвоевременно и(или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Сумма пени включается в счет-извещение следующего месяца.

II. Отношения между Застройщиком и ТСЖ до передачи общего имущества многоквартирного дома на баланс ТСЖ

2.1. ЗАО «Град», именуемое в дальнейшем «Застройщик» заключает с ТСЖ договор управления многоквартирным домом. По указанному договору ТСЖ принимает на себя обязательства, от имени и за счет Застройщика, по надлежащему содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома. Застройщик обязуется уплатить ТСЖ вознаграждение за оказываемые услуги и возместить суммы, обоснованно израсходованные в рамках указанного договора, при предоставлении подтверждающих такие расходы документов.

2.2. ТСЖ ежемесячно, не позднее, чем за 5 дней до начала следующего месяца предоставляет Застройщику калькуляцию затрат ТСЖ с обоснованием содержащихся в ней позиций.

В калькуляцию затрат ТСЖ входят:

- 1) расходы связанные с техническим обслуживанием всех инженерных систем и оборудования,
- 2) расходы связанные с содержанием, управлением и текущим ремонтом многоквартирного дома.

2.3. Оплата услуг, оказываемых ТСЖ, производится ежемесячно.

2.4. С момента передачи жилого дома на баланс ТСЖ и до заключения договоров на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в случае если указанные договора заключены с Застройщиком, ТСЖ обязуется возместить расходы в объеме, фактически понесенными Застройщиком. Порядок и условия возмещения затрат регулируются заключенным между Застройщиком и ТСЖ дополнительным соглашением.

III. Порядок расчета формирования затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома

3.1.. Коммунальные услуги:

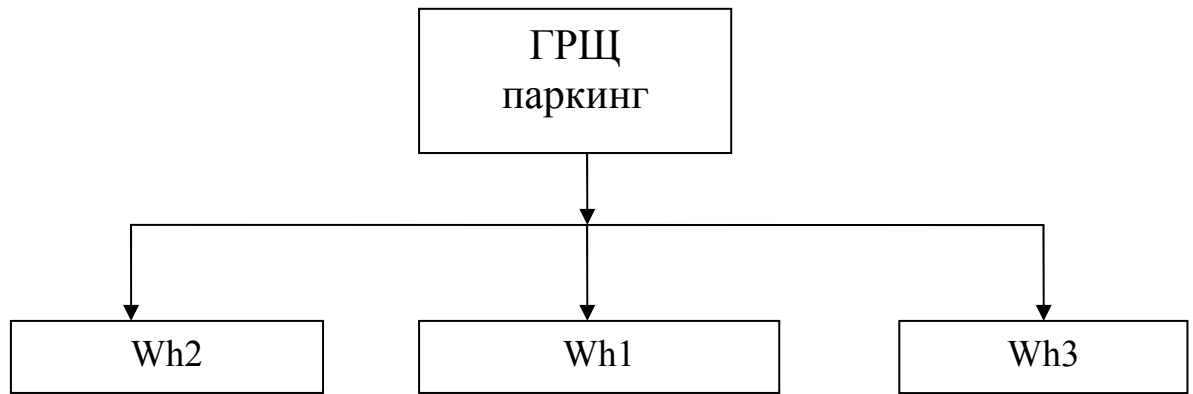
3.1.1. Электрическая энергия

3.1.1.1 Расход электрической энергии ($W_{\text{общ}}$) до момента присоединения по постоянной схеме электроснабжения учитывается, согласно договору с ОАО «Петербургская сбытовая компания», по показанию счетчика активной электроэнергии № 021496 на строительные нужды. Плата за потребленную электроэнергию рассчитывается по тарифам (Тэ), согласно документам, выставляемым энергоснабжающей организацией ЗАО «Град».

Для определения затрат на теплоснабжение учитывается расход электроэнергии на котельную (W_k), по счетчику № Wh1 041447607 (\div Wh2 040894307).

3.1.1.2 Порядок учета потребленной электроэнергии по приборам учета:

1) Главный распределительный щит паркинга:

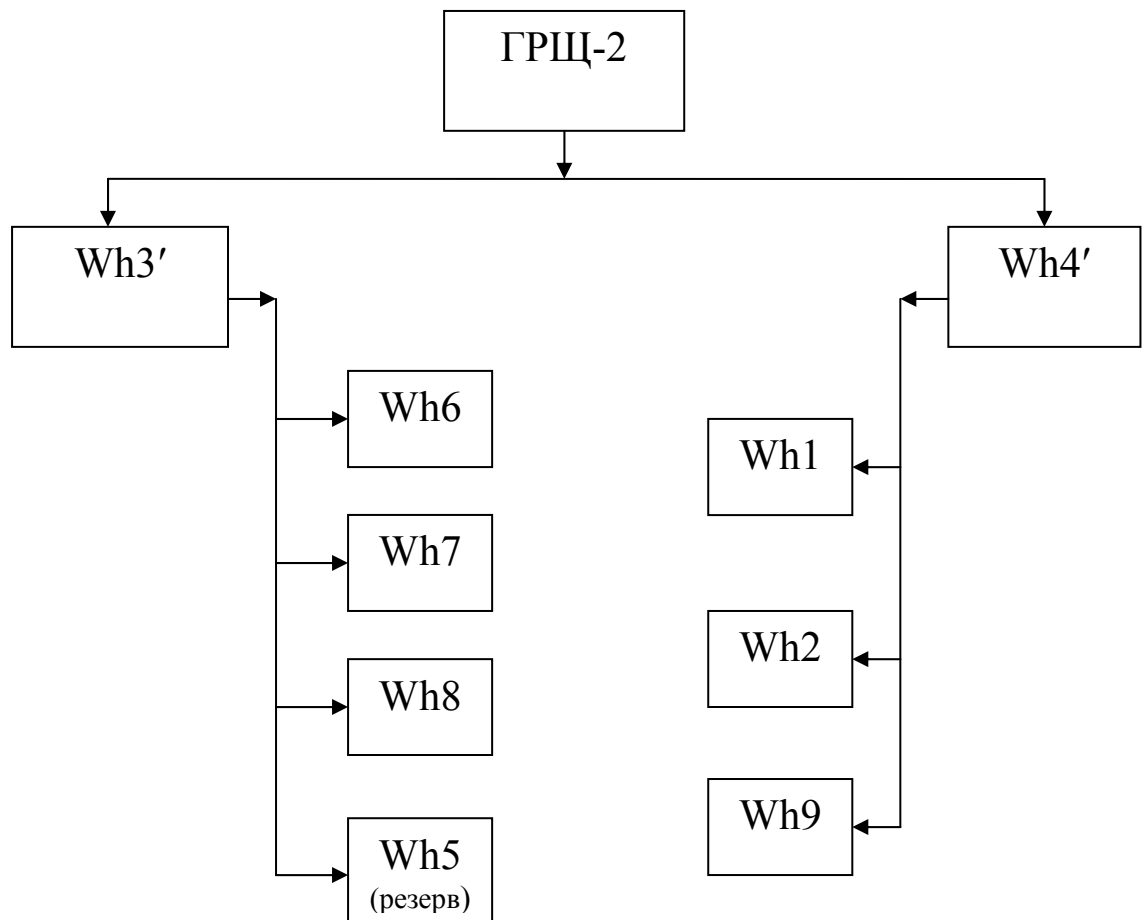


Wh1 019428008 - вентиляция
- аварийное освещение
- силовое оборудование

Wh2 023564808 - рабочее освещение

Wh3 019404008 - противопожарное устройство

2) Главный распределительный щит ГРЩ-2 (левая сторона)



Wh7 023562308 - Лестничная клетка №1 (с 1кв. по 8кв.)
Wh6 038988608 - Лестничная клетка №2 (с 10кв. по 27кв.)
Wh1 034189708 - Лестничная клетка №3 (с 28кв. по 44 кв.)

Wh9 03513008 - противопожарное устройство (дымоудаление)
- подпор воздуха лифтов и тамбур-шлюз

Wh2 034190308 - аварийное освещение
- тепловой пункт
- водомер
- лифты
- диспетчеризация
- котельная

Wh5 035019008 - запасной, в случае выхода из строя Wh2 034190308

Wh8 023560608 – Общедомовые потребители :
- освещение лестничных клеток

- наружное освещение дома
- электроподогреватели водостоков
- освещение электрощитовой №2
- освещение кабельной №2
- освещение тех.этажа левой стороны

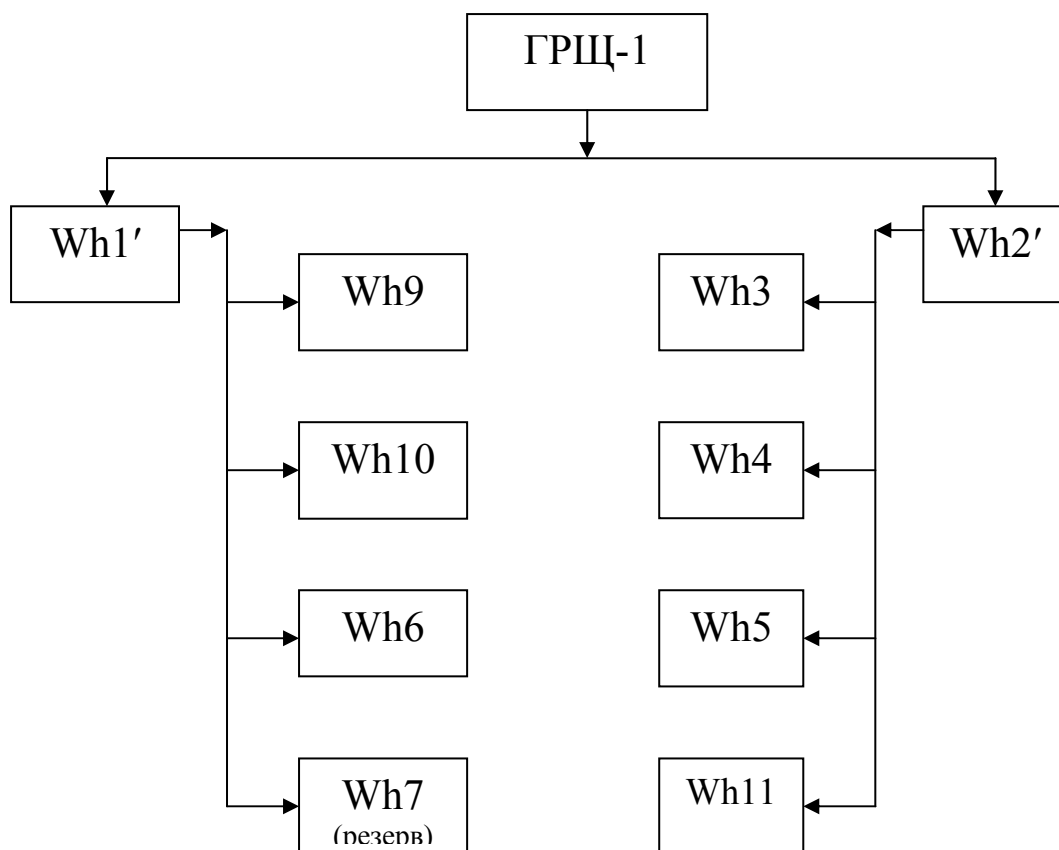
Wh1 041447607 - Котельная (основной),

Wh2 040894307- запасной Котельная

Wh3' 023561808 = Wh6 + Wh7 + Wh8 (÷ Wh5- в случае выхода из строя Wh2)

Wh4' 023575908 = Wh1 + Wh2 + Wh9

3) Главный распределительный щит ГРЩ-1 (правая сторона)



Wh9 035020808 - Лестничная клетка №4 (с 45кв. по 61кв.)

Wh4 038988408 - Лестничная клетка №5 (с 62кв. по 79кв.)

Wh3 038988008 - Лестничная клетка №6 (с 80кв. по 88кв.)

Wh5 023417908 - лифты

- аварийное освещение ЛК (4-6),тех.этажа
- диспетчеризация

Wh7 023417908 - запасной, в случае отключения Wh5

Wh10 023436908 - Общедомовые потребители:
- освещение лестничных клеток
- электроподогреватели водостоков
- освещение электрощитовой №1
- освещение кабельной №1
- освещение тех.этажа левой стороны

Wh11 034188508 - Противопожарное устройство

Wh 033959908 - Щит ТСЖ (Wh6 017018608–дублирует счетчик ТСЖ)

Wh1' 035015408 = Wh9 + Wh10 + Wh6 (÷ Wh7)

Wh2' 038989108 = Wh3 + Wh4 + Wh5 + Wh11

3.1.1.3. Расчет объема потребленной электроэнергии:

а) Объем потребления электроэнергии паркинга (V_p) =
 $Wh1\ 019428008 + Wh2\ 023564808 + Wh3\ 019404008$

Затраты на электроэнергию, потребленную паркингом (исходя из V_p) распределяется между собственниками долей в паркинге и включаются в счет-извещение на «Содержание паркинга» по статье «Электричество».

б) Объем потребления электроэнергии котельной (V_k) =
 $Wh1\ 041447607 + Wh2\ 040894307$

Затраты на электроэнергию потребленную котельной (исходя из V_k) включаются в состав затрат на отопление и приготовление горячей воды.

в) Общий объем потребления электроэнергии жилыми помещениями (V_g)= $Wh6\ 038988608 + Wh5\ 035019008 + Wh1\ 034189708 + Wh9\ 035020808 + Wh4\ 038988408 + Wh3\ 038988008$

В случае отклонения суммы показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии от значения V_g , разница учитывается в составе расходов на содержание общего имущества дома.

г) Общий объем потребления электроэнергии (V) =
 $Wh3' + Wh4' + Wh1' + Wh2' + V_p$;

д) Объем потребления электроэнергии на содержание общего имущества (V_i) = $V - V_p - V_k - V_g$

Стоимость потребленной электроэнергии на содержание общего имущества и освещение придомовой территории (V_i) распределяется

пропорционально общей площади квартир и включается в статью «Содержание общего имущества дома».

3.1.1.4. После подключения многоквартирного дома по постоянной схеме электроснабжения собственники получают индивидуальные лицевые счета в ЗАО «Петроэлектросбыт» и в статью – «Содержание общего имущества» будут включены расходы электроэнергии учитываемой счетчиками, установленными:

в ГРЩ-2: Wh9 03513008 , Wh2 034190308 (Wh5 035019008), Wh8 023560608;
в ГРЩ-1: Wh5 023417908, Wh7 023417908, Wh10 023436908, Wh11 034188508, Wh 033959908.

Расход электроэнергии на содержание паркинга учитывается отдельными счетчиками № Wh1 019428008, Wh2 023564808, Wh3 019404008 и затраты на нее включаются в счета-извещения на «Содержание паркинга» по статье «Электричество».

Объем потребления электроэнергии котельной (V_k) =
 $Wh1\ 041447607 + Wh2\ 040894307$

Затраты на электроэнергию потребленную котельной (исходя из V_k) включаются в состав затрат на отопление и приготовление горячей воды.

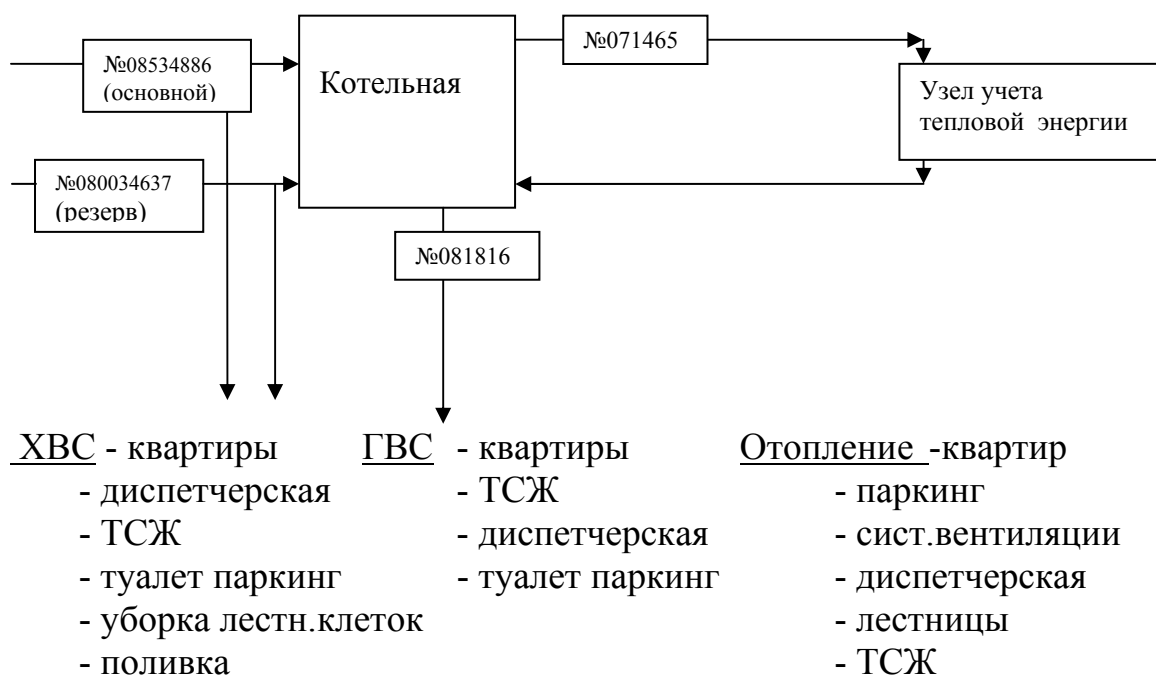
Плата за потребленную электрическую энергию с момента присоединения по постоянной схеме электроснабжения формируется исходя из показаний приборов учета, по тарифу, применяемому электроснабжающей организацией.

Порядок учета и оплаты расходов за потребленную электроэнергию, при подключении многоквартирного дома по постоянной схеме электроснабжения, подлежит уточнению после заключения договора с ЗАО «Петроэлектросбыт».

3.1.2. Холодное водоснабжение

Затраты на холодное водоснабжение определяются в соответствии с договором ГУП «Водоканал «Санкт-Петербурга» № 03-75815/10-НВ от 21.05.09г., исходя из показаний индивидуального (квартирного) счетчика, по тарифу ($T_{хв}$) ГУП «Водоканал «Санкт-Петербурга».

Схема водоснабжения:



1) Общий объем потребления холодной воды ($V_{хв}$) определяется по счетчику водомерного узла №08534886 (куб.м);

2) Объем потребления холодной воды на содержание общего имущества ($V_{хво}$) определяется по формуле

$$V_{хво} = V_{хв} - V_{кв} - V_{к}$$

$V_{кв}$ - сумма показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления холодной воды

$V_{к}$ - водопотребление котельной (куб.м).

По факту потребления собственниками холодной воды (по показаниям индивидуальных квартирных счетчиков), размер затрат на содержание общего имущества в части холодного водоснабжения будет уменьшаться на стоимость объема воды, израсходованной собственниками по показаниям индивидуальных счетчиков.

3) Объем потребленной холодной воды для нужд котельной ($V_{к}$) определяется по сумме показаний счетчиков №071465 и №081816 и включается в состав расходов на отопление и горячее водоснабжение.

3.1.3. Тепловая энергия на отопление и горячее водоснабжение (ГВС)

В связи с тем, что обеспечение многоквартирного дома тепловой энергией осуществляется от собственной котельной, все затраты на содержание котельной суммируются и:

- до принятия квартир собственниками включаются в статью – «Содержание общего имущества»;

- после перехода квартир собственникам оплачиваются по статьям:
«Отопление» - пропорционально площади квартир,
«ГВС» – в соответствии показаний индивидуальных водосчетчиков

Стоимость тепловой энергии на отопление и приготовление горячей воды определяется исходя из общей суммы расходов на работу котельной, а именно:

- а) техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования - согласно договора,
- б) поставка газа по показаниям счетчика №7103256 и №СПГ741 – договор поставки с ЗАО «Петербургрегионгаз» ,
- в) обслуживание подводящего, наружного газопровода, находящегося на балансе ТСЖ,
- г) техническое обслуживание котельной по договору,
- д) водопотребление, водоотведение на нужды котельной по показанию счетчиков №071465 и №081816,
- е) электрическая энергия на нужды котельной по сумме счетчиков Wh1 041447607 и Wh2 040894307;
- ж) страхование котельной как опасного производственного объекта - по договору страхования,
- з) заработная плата диспетчеров (50% от ФОТ), ответственного за теплохозяйство (100% от ФОТ) и энергетика (30% от ФОТ),
- и) обучение и аттестация обслуживающего персонала котельной,
- к) налоги с фонда оплаты труда обслуживающего персонала котельной,
- л) расходные материалы по котельной,
- м) плановая поверка приборов,
- н) работы по наладке котельного и газового оборудования.

Все расходы (кроме холодного водоснабжения) распределяются между отоплением и горячим водоснабжением исходя из количества тепловой энергии в Гкал. Количество тепловой энергии на 1 куб.м горячей воды определяется как 0,06 Гкал/куб.м (приказ Госстроя РФ от 06.05.2000 №105 «Об утверждении Методики определения количеств тепловой энергии и теплоносителей в водяных системах коммунального теплоснабжения»). Нормативы потребления тепловой энергии на услуги по отоплению и горячему водоснабжению утверждены распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 28.12.1999 №1388-р «Об изменении нормативов потребления населением тепловой энергии, используемой на нужды отопления и горячего водоснабжения»

Холодная вода на ГВС определяется по счетчику № 081816 и расходуется на горячее водоснабжение:

- квартир;
- ТСЖ;
- диспетчерской;
- туалета паркинга.

Холодная вода на отопление определяется по счетчику № 071465 и отапливает:

- квартиры;
- паркинг;
- системы вентиляции паркинга;
- ТСЖ;
- диспетчерская;
- лестничные клетки.

Через узел учета тепловой энергии, по показаниям тепловычислительных приборов определяется количество тепловой энергии потраченное на приготовление горячей воды для отопления многоквартирного дома и паркинга :

1). Тепловычислитель СПТ 941.1

- отопление жилой части дома
- отопление паркинга

2). Тепловычислитель СПТ 943.2

- отопление системы вентиляции паркинга

Общий объем потребленной тепловой энергии в Гкал (V) определяется по показаниям приборов узла учета тепловой энергии - тепловычислителей СПТ 941.1 и СПТ 943.2 ($V_{уот}$) в Гкал на отопление и объема тепловой энергии на ГВС ($V_{гвс}$) в Гкал.

$$V = V_{уот} + V_{гвс} \text{ (Гкал)}$$

Объем тепловой энергии на ГВС ($V_{гвс}$) в Гкал определяется по показаниям счетчика №081816 в куб.м переведенным в Гкал.

$$V_{гвс} = ГВС \text{ куб.м} \times 0,06 \text{ Гкал/куб.м}$$

Расчеты за потребление тепловой энергии осуществляются по следующей формуле:

$$C_{т\text{ Кв}} = \frac{СК \times (V_1/V_2)}{S_1} \times S_2 ,$$

где:

$C_{т\text{ Кв}}$ - стоимость тепловой энергии, приходящейся на квартиру,

$СК$ - стоимость затрат, приходящихся на эксплуатацию котельной в части жилых помещений и общего имущества,

V_1 — объем тепловой энергии, приходящейся на жилую часть дома,

V_2 — объем тепловой энергии, приходящейся на весь жилой дом,
 S_1 — общая площадь квартир жилого дома,
 S_2 — общую площадь квартиры.

Расчет размера платы за **горячее водоснабжение** рассчитывается исходя из показаний приборов учета:

Общий объем потребления горячей воды учитывается по счетчику № 081816 ($V_{ГВ}$) (куб.м);

Сумма показаний индивидуальных приборов учета потребления горячей воды определяет общий расход горячей воды в жилых помещениях ($V(1+n)$) (куб.м);

Объем потребления горячей воды на содержание общего имущества
 $V_{Ои} = V_{ГВ} - V(1+n)$ (куб.м)

Вся стоимость затрат по горячему водоснабжению распределяется пропорционально площади квартир, без выделения на расходы, связанные с содержанием общего имущества.

3.2. Расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, распределяются пропорционально общей площади квартир и парковочных мест и включается в счет-извещение по статье «Уборка помещений и придомовой территории»..

Расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещения паркинга распределяются между владельцами парковочных мест по долям и включается в счет извещение на «Содержание паркинга» по статье «Уборка помещений и придомовой территории».

3.3. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов исходя из фактических затрат на оплату услуг на вывоз мусора пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по статье «Вывоз мусора»

Во время проведения ремонтных и отделочных работ в квартире вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет Собственника помещения в многоквартирном доме.

3.4. Содержание и обслуживание пожарной сигнализации паркинга между владельцами парковочных мест распределяется пропорционально долям и включается в счет-извещение на «Содержание паркинга» по статье «Пожарная сигнализация»;

3.5. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по статье «Содержание придомовой территории»;

3.6. Административно-управленческие расходы (заработная плата, содержание помещения правления – отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение, оплата услуг телефонной связи, канцелярские расходы, содержание оргтехники и др.) и налоги с фонда оплаты труда персонала распределяются пропорционально общей площади квартир и включаются в счет-извещение по статье «Административно-управленческие расходы»;

3.7. Дератизация и дезинфекция распределяется пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по статье «Содержание общего имущества»;

3.8. Эксплуатация слаботочных систем:

- система коллективного телевидения
- интернет
- проводное радиовещание
- телевизионная система наблюдения
- система диспетчеризации.

Оплачивается пропорционально общей площади квартир и парковочных мест и включается в счет-извещение по статье «Эксплуатация слаботочных систем»;

3.9. Техническое обслуживание лифтового оборудования распределяется пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по статье «Содержание общего имущества»;

3.10. Безопасность

- видеонаблюдение,
- охранная сигнализация,
- диспетчеризация

Распределяется пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по статье «Содержание общего имущества»;

3.11. Расходы на банковское обслуживание распределяется пропорционально общей площади квартир и включается в счет-извещение по отдельной статье «Банковское обслуживание»;