УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием членов ТСЖ «Северное сияние»
Протокол от _____2015г.

ВНУТРЕННИЙ СТАНДАРТ ТСЖ «СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ» «СТРУКТУРА и ПОРЯДОК уплаты взносов на содержание, ремонт ОИ МКД, управление МКД, коммунальных платежей, иных взносов и прочих платежей»

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ:

ТСЖ – ТСЖ «Северное сияние», некоммерческая организация, осуществляющая управление, содержание, ремонт и эксплуатацию общедомового имущества в МКД.
МКД – жилой многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1. В состав МКД входят: жилые помещения (квартиры), нежилые встроенные помещения (офисы, садик и т.п.), а также подземная автостоянка (паркинг).
ОИ – общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в МКД принадлежащее им на праве общедолевой собственности, в том числе земельный участок на котором расположен МКД (придомовая территория).
Собственник - собственник жилого/ нежилого помещения, в т.ч. машино места в паркинге МКД.
ИТП – индивидуальный тепловой пункт МКД.

РАЗДЕЛ 1
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.Стандарт разработан на основании действующих федеральных законов РФ, нормативных правовых документов, стандартов и правил.
В случае изменения действующего законодательства РФ, регулирующего порядок и структуру начисления квартплаты, настоящий стандарт действует в части не противоречащий действующему законодательству.
Изменения, связные с изменениями действующего законодательства, вносятся в настоящий Стандарт по решению правления ТСЖ.

2.Собственник обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (квартплату), а также плату за капремонт, **(статья 153 ЖК РФ).**

3. Плата за помещение для собственника жилого/нежилого помещения (кроме собственника машино места в паркинге) в многоквартирном доме включает в себя:
- оплату **жилищных услуг** (плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и по управлению многоквартирным домом),
- оплату **коммунальных услуг**,
- оплату взноса за **капитальный ремонт**. **(статья 154 ЖК РФ).**

4. Плата за помещение для собственника машино места в паркинге в многоквартирном доме включает в себя оплату услуг по содержанию паркинга, оплату взноса за капитальный ремонт.

5. Все собственники обязаны устанавливать индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС (Закон РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»).
В случае не установки с 01.01.2015г. норматив потребления ХВС и ГВС устанавливается Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга в повышенном размере.

РАЗДЕЛ II
СТРУКТУРА ПЛАТЕЖЕЙ

1. Структура платы по жилищным услугам

1.1. Обслуживание дома:

1.1.1. Содержание общего имущества
1.1.2. Уборка лестниц
1.1.3. Аварийное обслуживание
1.1.4. Вывоз мусора
1.1.5. Содержание территории
1.1.6. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской службы (ТО ОДС)
1.1.7. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ТО ПЗУ)
1.1.8. Техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты (ТО АППЗ)
1.1.9. Техническое обслуживание лифтов
1.1.10. Техническое обслуживание теплового узла
1.1.11. Эксплуатация приборов учета

1.2. Административно-хозяйственные расходы (АХР)
1.3. Текущий ремонт
1.4. Диспетчер ТСЖ
1.5. Дополнительные услуги (антенна, радио)

2. Структура платы за коммунальные услуги

2.1. Горячее водоснабжение
2.2. Холодное водоснабжение
2.3. Водоотведение
2.4. Электроснабжение мест общего пользования МКД
2.5. Теплоснабжение

РАЗДЕЛ III
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ

1. Плата за жилищные услуги собственника жилого/нежилого помещения

1.1. Собственник жилого/нежилого помещения оплачивает расходы на содержание, ремонт ОИ МКД и управление МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Доля равна общей площади помещения. **(Ст. 158 ЖК РФ)**
1.2. Размер ежемесячных взносов на содержание, ремонт ОИ МКД и управление МКД устанавливается в руб. с кв. м общей площади жилого/нежилого помещения (руб./кв.м.) без учета приведенной площади балконов/лоджий/террас и утверждается на общем собрании членов ТСЖ **(ст. 145 ЖК РФ).**
1.3. Исходя из утвержденного размера взносов, правлением ТСЖ ежегодно формируется Смета эксплуатации МКД (смета доходов и расходов) на содержание, ремонт ОИ МКД и управление МКД. **(статья 148 ЖК РФ).**
Смета утверждается на годовом общем собрании членов ТСЖ. **(ст. 145 ЖК РФ).**
1.4. Ежемесячные взносы собственников на содержание, ремонт ОИ МКД и управление МКД рассчитываются по формуле:

$$P = S^i \times T$$

где:

S^i - общая площадь i-го жилого/нежилого помещения;

T - размер взносов на содержание, ремонт ОИ МКД и услуги управления МКД, установленный общим собранием членов ТСЖ.

РАЗДЕЛ IV
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

1.1. ОТОПЛЕНИЕ для собственников жилого помещения

1.1.1. Ресурсоснабжающая организация (ГУП ТЭК СПб) ежемесячно выставляет ТСЖ счет и счет-фактуру **на оплату отопления и ГВС в руб./Гкал,** исходя из показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии по фактическому расходу.

1.1.2. Размер платы собственника **жилого** помещения за **отопление (руб./Гкал)** определяется исходя из показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии по фактическому расходу (**Ст. 157 ЖК РФ, ПП РФ №354 от 06.05. 2011 г.**) по формуле:

$$P_i = V^{Д} \times \frac{S^i}{S^{об}} \times Т^{т}$$

где:

$V^{Д}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом в **ИТП 1;**

S^i - общая площадь i-го жилого помещения;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений многоквартирного дома;

$Т^{т}$ - тариф на тепловую энергию категория «для населения», установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

1.2. ОТОПЛЕНИЕ для собственников нежилого помещения

1.2.1. Размер платы **собственника нежилого помещения за отопление (руб./Гкал)** определяется исходя из показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии по фактическому расходу **(Ст. 157 ЖК РФ, пункт ПП РФ №354 от 06.05. 2011 г.)** по формуле:

$$P_i = V^{Д} \times \frac{S^i}{S^{об}} \times Т^{т}$$

где:

$V^{Д}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом в **ИТП 2;**

S^i - общая площадь i-го нежилого помещения;

$S^{об}$ - общая площадь всех нежилых помещений многоквартирного дома;

$Т^{т}$ - тариф на тепловую энергию категория «прочие потребители», установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

1.3. Горячее, холодное водоснабжение и водоотведение для собственника ЖИЛОГО помещения

2.3.1. Размер платы **собственника жилого помещения** за ГВС или ХВС **(руб./куб.м.)** определяется исходя из показаний индивидуального прибора учета по фактическому расходу по формуле:

$$P_i = V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{п}}$ - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении коммунального ресурса (ГВС или ХВС), определенный по показаниям индивидуального прибора учета (ГВС или ХВС) в i-м жилом помещении;

$T^{\text{кр}}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс (ГВС или ХВС) категория «для населения», установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга,

2.3.2. Размер платы **собственника жилого помещения** за водоотведение **(руб./куб.м.)** определяется по формуле:

$$P_i = V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{п}}$ - *Суммарный объем* (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении коммунального ресурса (ГВС плюс ХВС), определенный по показаниям индивидуальных приборов учета ГВС и ХВС в i-м жилом помещении;

$T^{\text{кр}}$ - тариф (цена) на водоотведение категория «для населения», установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга,

2.3.3. При отсутствии индивидуальных приборов учета ХВС или ГВС объем потребленного коммунального ресурса производится **по нормативам**, утверждаемым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга **(ст. 157 ЖК РФ) в расчете на одного** фактически проживающего в квартире человека.

Примечание: потребитель коммунального ресурса (собственник помещения) обязан информировать ТСЖ об увеличении/уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений. ТСЖ имеет право проверять и актировать количество фактически проживающих в квартире жильцов.

2.3.4. Объем (количество) ХВС или ГВС, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), **не оснащенном индивидуальным** или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v$$

где:

N_j - норматив потребления холодного/горячего водоснабжения;

n_v - количество граждан, постоянно/временно проживающих в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной/горячей воды.

2.3.5. Объем водоотведения за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v$$

где:

N_j - *суммарный* норматив потребления холодного и горячего водоснабжения;

n_v - количество граждан, постоянно/временно проживающих в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной/горячей воды.

1.4. Горячее, холодное водоснабжение и водоотведение для собственника НЕЖИЛОГО помещения.

1.4.1. Во всех встроенных нежилых помещениях МКД установлены индивидуальные приборы учета потребления воды.

1.4.2. Расчет платы собственника нежилого помещения за **ХВС и водоотведение** производится по формулам, согласно пунктам 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Стандарта. При этом применяется тариф, установленный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для категории «прочие потребители».

1.4.3. Расчет платы собственника нежилого помещения за ГВС производится по двум компонентам:

По статье «ГВС» – взыскивается стоимость истраченной горячей воды (руб./куб.м.) по тарифу как за теплоноситель (вода) (по формуле согласно пункту ____ Стандарта с учетом тарифов для «прочих потребителей»)

По статье «ГВС компонент тепловая энергия» - взыскивается стоимость подогрева воды, в том числе за циркуляцию в руб./Гкал/м2.

РАЗДЕЛ VI
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ПАРКИНГА

1. Размер взноса собственника машино места в подземной парковке МКД на содержание парковки устанавливается в руб. за 1 машино место (руб./1 место.) и утверждается на общем собрании членов ТСЖ.

2. Плата покрывает расходы на содержание пункта пропускного режима в паркинге, техническое обслуживание автоматической системы водяного пожаротушения, мелкий текущий ремонт, в т.ч. въездных ворот.

3. В случае необходимости серьезного ремонта парковки и ворот собственники уплачивают дополнительные целевые взносы по решению собрания собственников паркинга.

РАЗДЕЛ VI
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА КАПРЕМОНТ

1.Размер ежемесячных взносов собственников, в том числе собственников машино мест в паркинге, на капремонт ОИ МКД устанавливается в руб. с кв. м общей площади помещения (руб./кв.м.) без учета приведенной площади балконов/лоджий/террас и рассчитываются по формуле:

$$P = S^{i} \text{ x } T$$

где:

S^i - общая площадь i-го жилого/нежилого помещения/машино места;

T - размер взносов на капремонт, установленный Постановлением правительства Санкт-Петербурга.

2. По решению общего собрания собственников МКД размер взноса на капремонт для всех собственников помещений в МКД равен минимальному размеру такого взноса, утверждаемому Постановлением правительства Санкт-Петербурга. **(п. 8.1 и п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).**

По решению собственников размер взноса на капремонт может быть больше размера, утвержденного правительством СПб.

3. МКД формирует фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя ТСЖ **(п. 3.1 ст. 170 ЖК РФ)**

4. В целях удобства и экономии ресурсов собственников и ТСЖ квитанция на оплату взноса на капремонт формируется 1 раз в полугодие единовременно на 6 месяцев.

Собственник вправе производить оплату единовременно за 6 месяцев, отдельно по месяцам или же авансом.

РАЗДЕЛ VII
ПОРЯДОК ПРОВЕДЛЕНИЯ РАСЧЕТОВ. ПЕРЕРАСЧЕТ.

1. Квитанция на оплату ЖКУ формируется ТСЖ ежемесячно и опускаются в почтовые ящики собственникам помещений МКД с 20-го по 25-е число расчетного месяца.

По отоплению в квитанцию включаются данные по потреблению теплоснабжения за предыдущий месяц. Это связано с поздним предоставлением данных ГУП ТЭК СПб.

2.Собственники помещений обязаны вносить плату за ЖКУ до 10-го числа месяца, следующего за расчетным. (п. 1 ст. 155 ЖК РФ).

3.При несвоевременной оплате должник обязан уплатить пени (п. 1 и п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

4. В случае поступления от собственника платы за помещение и коммунальные ресурсы, а также за капремонт, недостаточной для покрытия текущего платежа и имеющейся задолженности, то такая плата (или ее часть) направляется на погашение задолженности в следующем порядке:

1) пени;
2) самый ранний период задолженности;
3) платежи текущего периода.

5. В случае, если в конце календарного года при подведении итогов фактического водопотребления, образуется положительная разница между начисленными и фактически потребленными объемами воды, то такая разница должна быть возвращена путем перерасчета собственникам жилых/нежилых помещений пропорционально количеству фактически проживающих человек (п. 47.а постановления №354 ПП РФ №354 от 06.05. 2011 г.).