

СТРУКТУРА И ПОРЯДОК ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В ЖСК «ИРКУТСК» на 2025 год

Употребляемые термины и сокращения (в соответствии с ЖК РФ и ГК РФ):

- ГВС – горячее водоснабжение;
- ЖКП - жилищно-коммунальные платежи;
- ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги;
- ИПУ - индивидуальный прибор учета (ПУ в помещении собственника);
- КР – коммунальные ресурсы;
- КР на СОИ – коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (было: ОДН – общедомовые нужды);
- КУ - коммунальные услуги;
- МКД – многоквартирный дом;
- НПА - нормативно-правовые акты;
- ОИ - общее имущество собственников МКД (п.1 статьи 36 ЖК РФ);
- ОДПУ - общедомовой прибор учета (ПУ на входе в МКД);
- ОСВ – отведение сточных вод (было: водоотведение);
- ОСч - общее собрание членов ЖСК;
- ОСс - общее собрание собственников помещений в МКД, которым управляет ЖСК;
- ПД - платёжный документ;
- ППМ - Постановление Правительства Москвы (региона);
- ПП РФ - Постановление Правительства РФ;
- СОИ – содержание общего имущества;
- ХВС – холодное водоснабжение;
- ТКО – твердые коммунальные отходы;
- КГО - крупногабаритных отходов;

1. Плата за содержание помещений МКД

- собственник помещения обязан оплачивать расходы на содержание ОИ в МКД соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности (равной общей площади помещения) (ст.158 ЖК РФ);
- размер взносов на содержание помещений (руб./кв.м общей площади) устанавливается ежегодным НПА субъекта РФ (п. 3 ст. 156 ЖК РФ).

2. Коммунальные платежи

1) размер платы за отопление:

- производится исходя из показаний ОДПУ тепловой энергии по фактическому расходу (ст. 157 ЖК РФ, 354-ПП РФ от 23.05.2006 г.);
- производится **равными долями ежемесячно в течение года** по среднемесячному объему потребления за предыдущий год с подведением


ЖСК «ИРКУТСК»
Орлов А. В.

итогов по окончании каждого календарного года и соответствующей корректировкой согласно 629-ППМ от 29.09.2016 г.;

- среднемесячный объем потребления рассчитывается по фактическим данным прошлого года и принимается на **2025 год равным 0,0133 Гкал/кв.м в месяц** (для справки: предельный норматив расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений составляет 0,016 Гкал/кв.м – установлен 41-ППМ от 11.01.1994 г.).
- тариф на тепловую энергию (руб./Гкал) устанавливается ежегодным НПА субъекта РФ для фактического потребления при наличии ОДПУ;
- ежемесячная плата за отопление для собственника жилого помещения на 2025 год рассчитывается по формуле:
$$0,0133 \text{ (Гкал/кв.м)} * S_{\text{общ}} \text{ (кв.м)} * \text{Тариф (руб./Гкал)},$$

где $S_{\text{общ}}$ - общая площадь квартиры;
- 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 КР на СОИ (п. 40 354-ПП РФ от 06.05.2011 г.).

2) размер платы за ХВС, ГВС и ОСВ (354-ПП РФ от 06.05.2011 г.).

- при отсутствии ИПУ: производится по тарифам и нормативам, утвержденным НПА субъектов РФ (п.1 ст.157 ЖК РФ):
 - а) на количество зарегистрированных жителей (п.42, п.56(1) 354-ПП РФ);
 - б) при отсутствии зарегистрированных жителей – на количество собственников (п.56(2) 354-ПП РФ);
 - в) на количество фактически проживающих чел. (1260-ППМ от 25.12.1995г.) при наличии акта установления количества проживающих (п.56(1) 354-ПП РФ).
- при наличии ИПУ: производится по фактическому расходу, на основании и на условиях договора, заключенного между собственником(ами) жилого помещения и ЖСК (п.42 354-ПП РФ от 06.05.2011 г.);
- расходы КР на СОИ по водоснабжению и ОСВ в размере 5% входят в ставку на содержание помещений, установленную НПА Москвы (согласно 77-ППМ от 10.02.2004 г.).

3. Обращение с ТКО (вывоз мусора)

- **размер платы за ТКО:** Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 15.12.2023 г. № ДПР-ТР-291/23;

4. Обращение с КГО (вывоз мусора)

- **размер платы за КГО:** Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы от 15.12.2023 г. № ДПР-ТР-291/23;

5. Перерасчеты

- обязательные платежи за содержание помещений МКД, обязательные взносы на капитальный ремонт, обязательные платежи за КУ по отоплению, а также обязательные по решению ОСЧ/ОСс взносы в ремонтные и специальные фонды 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 г.;

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

ЖСК «ИРКУТСК»

Орлов А. В.

- 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 ремонтный фонд ОИ МКД, или на конкретные уставные цели для содержания ОИ МКД (если такое решение принято на ОСс). В противном случае - положительная разница должна быть зачтена собственникам в счет предстоящих платежей.

6. Фонды

Взносы для всех собственников помещений МКД в ремонтные фонды ОИ МКД или в специальные фонды на конкретные цели по ремонту ОИ МКД устанавливаются по решению ОСс/ОСч (руб./кв.м).

Взносы для всех собственников помещений МКД в Резервный фонд ЖСК на конкретные цели, связанные с содержанием ОИ МКД (ст. 145 ЖК РФ), устанавливаются по решению ОСч (руб./кв.м).

7. Капитальный ремонт

Размер взноса в фонд капитального ремонта для всех собственников помещений МКД утвержден решением ОСс равным минимальному размеру такого взноса, устанавливаемому НПА субъекта РФ (п. 8.1 и п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

8. Прочие платежи

- за радиоточку, коллективную телеантенну (не входящие в состав ОИ МКД) и прочие - согласно тарифам, установленным поставщиками услуг;
- за обслуживание запирающих устройств (домофонов) - по договорной цене, утвержденной в договоре, заключенном между ЖСК и обслуживающей организацией.

9. Платежные документы

- форма ПД разработана в соответствии с рекомендациями приказа Минстроя РФ № 924/пр от 29.12.2014 г. и с учетом специфики ЖСК «Иркутск»;
- ПД формируются ежемесячно и опускаются в почтовые ящики собственников помещений ЖСК с 18-го по 21-е число расчетного месяца (протокол заседания правления ЖСК № 1 от 23.01.2019 г.). Всем желающим собственникам (подавшим заявление с указанием e-mail) электронная копия его ПД отправляется на указанный e-mail;
- одновременно с формированием ПД, реестры начислений за ЖКУ и капитальный ремонт передаются:
 - в ПАО «Сбербанк» в соответствии с условиями соглашения № 38-0038-18-762332 от 02.11.2018 г.;
 - в Банк ВТБ (ПАО) в соответствии с соглашением № 89-90/77/001074С-1 от 14.02.2022 г.;
 для удобства совершения платежей и автоплатежей жителями.

10. Внесение платы за ЖКУ

- собственники помещений обязаны вносить плату до 10-го числа месяца, следующего за расчетным (п. 1 ст. 155 ЖК РФ). За несвоевременную или 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); зачисление платежей в таком случае производится на указанный в банковском документе лицевой счет;


 ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
 ЖСК «ИРКУТСК»
 ОРЛОВ А. В.

- начисления за ЖКУ собственникам и обработка поступившей оплаты производятся бухгалтером ЖСК непосредственно в ЖСК с помощью автоматизированных средств (без привлечения посредников - ЕИРЦ, МФЦ, РКЦ и др.);
- плательщики вправе осуществлять ЖКП через любые банковские системы России, в том числе через электронные каналы связи.

11. 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, такой аванс (или его часть) направляется на погашение задолженности.

Председатель правления ЖСК
«Иркутск»



Орлов А.В.