

Уважаемые жители дома Мичуринский 29!

При получении начислений за январь-март 2022 года вторым, после Тепловой энергии, был вопрос о правилах начислений и используемых в них тарифах, нормативах, величинах взносов.

Правила начислений – они установлены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, действуют в редакции от 28.12.2021. Указанное Постановление утвердило – *«Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»*. Именно строго в соответствии с данными Правилами и осуществлены начисления за январь-март 2022 года. Тарифы и Нормативы потребления, используемые в начислениях, утверждаются уполномоченными органами и ТСЖ не могут быть изменены или уточнены. (В частности с 2022 года сбор за вывоз ТКО теперь не учитывается во взносе, который был проголосован на собрании, а выделен отдельной строкой, потому, что так решило Правительство Москвы).

Совместное прочтение ЖК РФ и Правил определяет не только перечень статей, по которым можно/нужно осуществлять начисления, но и формулировки, как эти статьи могут/должны называться. Это:

- 1) Взнос на капитальный ремонт.
- 2) Целевой взнос.
- 3) Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества.
- 4) Плата за услуги, работы по управлению домом.
- 5) Плата за коммунальные услуги.
 - 5.1 Тепловая энергия.
 - 5.2 Холодное водоснабжение.
 - 5.3 Горячее водоснабжение.
 - 5.4 Водоотведение.
 - 5.5 Обращение ТКО
- 6) Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на ОДН.
 - 6.1 Электричество ОДН.
 - 6.2 Холодное водоснабжение ОДН.
 - 6.3 Горячее водоснабжение ОДН.
 - 6.4 Водоотведение ОДН.

При формировании начислений именно такие наименования и были приняты. Что касается формы документа – его желательный вид также утвержден на правительственном уровне. В используемом программном обеспечении была выбрана форма «соответствующая ПП РФ 354».

Из всех вышеперечисленных плат, взносов члены ТСЖ (собственники) могут влиять только на 2-3-4. В Доме целевых взносов нет, в Гараже он есть. Взнос на капитальный ремонт устанавливается как минимальная величина, т.е. собственники могут, при необходимости, его увеличить.

«3) Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества».

Логика начислений данного пункта должна быть продиктована перечнем работ, определенных как "Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме" утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020). Смета, которая легла в основу утверждения взносов членов ТСЖ на содержание и текущий ремонт в размере 73,70Р от 19.05.2021, не имела четкого разделения на минимальный перечень и перечень требований жителей. Разделение одного взноса (одной формулировки) 73,70Р на два взноса (две формулировки) не противоречит положениям законодательства. Такое разделение позволяет сформировать аналитический учет, который многие жители запрашивают – на что реально расходуются средства и получить ответ - за что мы реально платим взносы. При обсуждении и принятии решения на следующем собрании, по следующим величинам взносов такое разделение приведет к возможности объективного сравнения взносов в нашем доме с взносами иных домов.

Из 73,70 Р принятого на собрании ТСЖ взноса на эту формулировку отведено 44,09Р.

«4) Плата за услуги, работы по управлению домом».

Данная статья отвечает за комплекс услуг/работ, которых больше, чем предоставляет «Жилищник». Например – у нас есть Охрана, своя Диспетчерская, Видеонаблюдение, Мытье коридоров ежедневное, а не еженедельное и т.д. Т.е. то, что отличает (должно отличать) наш Дом от домов с минимальным перечнем. Как и в отношении к ранее описанному, стоимости работ и услуг к следующему обсуждению нужно выделить и детально обсудить. Разделение взноса в текущем времени позволит более мягко внедрить разделение по аналитическому и практическому учету.

Из взноса 73,70 Р, принятого на собрании ТСЖ, на эту формулировку отведено 27,42Р.

Начисление двух взносов меньше, чем проголосованная сумма, поскольку Москва ввела отдельный сбор за ТКО, который частично был учтен в проголосованном на собрании сборе 73,70 (73,70 – 44,09 - 27,42) в размере = 2,19 Р.

Для тех, кто привык к «историческим» формулировкам в платежных документах, действующие сегодня формулировки наименований взносов можно представить так:

«Взносы по основным договорам» /был/ - 44,09Р – *«Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества» /стал/.*

«Взнос на текущий ремонт» /был/ - 27,42Р – *«Плата за услуги, работы по управлению домом» /стал/.*

09.04.2022

С уважением,

Председатель Правления

ТСЖ «Солнечный берег

С.А. Милованов