

Приложение № 1 к пункту 10 Повестки
дня Очередного общего собрания
членов ТСЖ "Зеленый остров"
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.26
в очно-заочной форме 23.12.2024 по 10.02.2025гг

Приложение № ____ к Протоколу № ____ от _____.2025г.
Очередного общего собрания
членов ТСЖ "Зеленый остров"
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.26
в очно-заочной форме 23.12.2024 по 10.02.2025гг.

Методика расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025 год

1. Обслуживание приборов учета тепла:

Расходы по обслуживанию общедомовых приборов учета тепла в период отопительного сезона включены в статью «Эксплуатация ОДПУ» с распределением на 12 месяцев равными долями.

2. Распределение расходов по отоплению:

Лестницы блока №1 литера А, лестницы блока №5 литера Б - расходы включены в статью «Содержание общедомового имущества».

Кв.№93 и пом.7Н (в связи с отсутствием инд. котлового оборудования)- плата взимается из расчета:

- кв.93: 8% от фактического теплоотпуска РСО жилому дому (литеры А,Б,В,Г);
- пом.7Н: 9% от фактического теплоотпуска жилому дому РСО (литеры А,Б,В,Г);

По помещениям 1Н и 12Н (ООО «Константиновский гараж») заключен самостоятельный договор на теплоснабжение с ООО «Петербургтеплоэнерго, в расчетах ТСЖ «Зеленый остров» не участвует.

Услуга центрального отопления предоставляется только собственникам помещений в литере А (кв. 62-93), пом.7Н, пом.1Н и литере Б (кв. 1-22), пом.12Н.

Расходы п.2 осуществляются в период отопительного сезона.

3. Распределение электроэнергии:

Наименование объекта	Порядок начисления (в т.ч. согласно формул *,**)	№№ электросчетчиков (ИПУ) и (ОДПУ)
Блок №5 (кв. с 1 по 22, пом. 12Н) литера Б		
Помещение 12Н (освещение и вентиляция)	согласно показаний ИПУ	№ 012095
Освещение лестниц	Включены в статью «Содержание общедомового имущества» *	№ 003947, № 010747 (двухтарифные ОДПУ)
	* сумма показаний ОДПУ-показания ИПУ пом.12Н – ИПУ помещения охраны	

Блок №1 (кв. с 62 по 92, кв.93, пом.1Н, пом.7Н,) литера А		
Помещение 1Н (освещение и вентиляция)	согласно показаний ИПУ	№ 007769
Помещение 7Н	согласно показаний ИПУ	№ 152246
Освещение лестниц Лифт	Включены в статью «Содержание общедомового имущества»: ** (сумма показаний ОДПУ-показания ИПУ пом.1Н) х размер % по наименованию объекта: 31,15% 13,05%	№ 000156520, № 0003997 (двухтарифные ОДПУ)
Литеры А,Б,В,Г (на все помещения): Наружное освещение Помещение серверной Сигнализация Охрана	28,80% 12,05% 14,95% согласно показаний ИПУ	№ 000546009
ИТОГО:	100%	

4. Расчет водоснабжения и водоотведения:

Расчет по помещениям ведется на основании показаний ИПУ (индивидуальных приборов учета) и ОДПУ (общедомовых приборов учета). Расчет оплаты водоснабжения и водоотведения производится в соответствии с законодательством РФ.

Потребление водоснабжения равно водоотведению.

В расчет общедомового водоснабжения и водоотведения входит потребление воды в помещениях дворницкой, уборщиц, полив из шланга, техническая промывка систем и т.п.

Общее потребление воды должно соответствовать документам, выставленным ГУП «Водоканал СПб» за месяц.

Разница между показаниями ОДПУ (общедомовых приборов учета) и ИПУ (индивидуальных приборов учета) водоснабжения и водоотведения является расходом на ОДН (общедомовые нужды) многоквартирного дома. Плата за водоотведение ОДН включена в статью «Содержание общедомового имущества».

5. Вся площадь МКД разбивается на группы:

1. Площадь квартир Блока 5 (Литера Б) №№ 1 – 22 – 2486,50 кв.м.
2. Площадь коттеджей (Литера А,Б,В,Г) – кв. №№ 23 – 60 – 11472,60 кв.м.
3. Площадь квартир Блока 1 (Литера А) - кв. №№ 62 – 93 – 4282,30 кв.м.
4. Суммарная площадь квартир №№ 1 – 92 – **18241,40** кв.м
5. Площадь помещения 1Н (гараж) Блока 1 – 994,30 кв.м.
6. Площадь помещения 12Н (гараж) Блока 5 – 619,00 кв.м.
7. Площадь пом. 7Н - 145,10 кв.м.
8. Площадь кв.№93 - 155,20 кв.м.
9. Площадь пом.13Н,14Н – 35,20 кв.м.
10. Суммарная площадь квартир, нежилых помещений 7Н,13Н,14Н - **18 421,70** кв.м.

11. Суммарная площадь всех помещений МКД - **20035,80** кв.м.

Литера А - площадь 11980,70 кв.м. (кв.№№40- 93, пом.1Н, пом.7Н, пом.13Н,14Н)

Литера Б - площадь 3395,10 кв.м. (кв.№№1 – 23, пом.12Н)

Литера В - площадь 1311,00 кв.м. (кв.№№24 -26)

Литера Г - площадь 3349,00 кв.м. (кв.№№27- 39)

Площадь помещений коттеджей №№ 40-54 (Литера А) 4540,40 кв.м.

Площадь помещений коттеджей №№ 55-60 (Литера А) 1983,40 кв.м.

6. Расчет тарифов по статьям бюджета ***:

***- Расчет статьи бюджета производится по формуле:

Тариф (руб. с 1 кв.м.) х на площадь соответствующей группы Литеры (кв.м.).

Литера А	
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД	
Управление многоквартирным домом	14,81 руб. с 1 кв.м. * 11 980,70 кв.м.
Содержание общего имущества в МКД, Дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 40-54	10,95 руб. с 1 кв.м. * 4540,40 кв.м.
- квартиры №№ 55-60	10,30 руб. с 1 кв.м * 1983,40 кв.м.
- квартиры №№ 62-93	8,07 руб. с 1 кв.м. * 4282,30 кв.м.
- помещение 1Н,7Н	5,13 руб. с 1 кв.м. * 1139,40 кв.м.
- помещение 13Н,14Н	5,43 руб. с 1 кв.м. * 35,20 кв.м.
в т.ч. обслуживание наружного газопровода(кв.№№40-92)	0,26 руб. с 1 кв.м. * 10831,20 кв.м.
в т.ч. обслуживание внутридомового газового оборудования (кв.№№40-92)	1,01 руб. с 1 кв.м. * 10831,20 кв.м.
в т.ч. уборка снега и наледи с крыш МКД – дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 40-60, помещение 13Н,14Н	2,04 руб. с 1 кв.м. * 6559,00 кв.м.
- квартиры №№ 62-93, пом.1Н,7Н	1,17 руб. с 1 кв.м. * 5421,70 кв.м.
в т.ч. озеленение внутренней территории МКД дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 62-93	1,17 руб. с 1 кв.м.
- квартиры №№ 40-60	2,04 руб. с 1 кв.м.
Услуги уборки и сан.очистки зем.участка МКД - дифференцированный тариф для разных категорий помещений	
- квартиры №№ 40-60	27,05 руб. с 1 кв.м. * 6 523,80 кв.м.
- квартиры №№ 62-93	29,63 руб. с 1 кв.м.*4282,30 кв.м.
- помещение 1Н,7Н,13Н,14Н	25,00 руб. с 1 кв.м. * 1174,60 кв.м.
Содержание и ремонт ПЗУ	0,03 руб. с 1 кв.м.*11980,70 кв.м.
Содержание и ремонт АППЗ – дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 62-93,помещение 7Н	1,66 руб. с 1 кв.м. * 4427,40 кв.м.
- квартиры №№ 40-60	0,47 руб. с 1 кв.м. * 6523,80 кв.м.
- помещение 1Н	0,47 руб. с 1 кв.м. * 994,30 кв.м.
- помещение 13Н,14Н	0,47 руб. с 1 кв.м. * 35,20 кв.м.
Эксплуатация ОДПУ	

-квартиры №№ 62-93	5,25 руб. с 1 кв.м. * 4282,30 кв.м
-квартиры №№ 40-60	0,45 руб. с 1 кв.м. * 6523,80 кв.м.
Текущий ремонт общего имущества в МКД	10,84 руб. с 1 кв.м *11980,70 кв.м
Отведение сточных вод (содержание общего имущества)	по факту в месяц /20035,80*11980,70 кв.м.
Электроэнергия (содержание общего имущества)	Согласно пункта 3 настоящей Методики
ХВ (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*11980,70 кв.м.
Содержание и ремонт лифтов (кв. №№ 62-93, пом.1Н,7Н)	1,87 руб. с 1 кв.м.*5421,70 кв.м.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Резервный фонд	5,00 руб. с 1 кв.м. *11980,70 кв.м.
Охрана	23,05 руб. с 1 кв.м. * 11980,70 кв.м.
Эксплуатация системы видеонаблюдения (кроме пом.1Н)	0,52 руб. с 1 кв.м. * 10986,40 кв.м.
Кабельное ТВ	150,00 руб.с точки подключения
Уход за ковровыми покрытиями в парадных МКД (кв.№№ 62-93, пом.1Н,7Н)	0,45 руб. с 1 кв.м. * 5421,70 кв.м.
Услуга привлечения ГБР	0,15 руб. с 1 кв.м * 11980,70 кв.м.
Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД:	
- кв. №№ 40-60, пом. 13Н,14Н	13,77 руб. с 1 кв.м. * 6559,00 кв.м.
- кв. №№ 62-93, пом.1Н,7Н	14,39 руб. с 1 кв.м. * 5421,70 кв.м.
ДОХОДЫ	
Доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (для поставщиков услуг за размещение сетей интернета и кабельного телевидения)	15 % от стоимости договора с поставщиком услуг в месяц
Литера Б	
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД	
Управление многоквартирным домом	14,81 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
Содержание общего имущества в МКД, Дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№1-22	8,37 руб. с 1 кв.м. * 2486,50 кв.м.
- квартира № 23	9,70 руб. с 1 кв.м. * 289,60 кв.м.
- помещение 12Н	5,13 руб. с 1 кв.м. * 619,0 кв.м.
в т.ч. обслуживание наружного газопровода(кв.1-23)	0,26 руб. с 1 кв.м. * 2776,10 кв.м.
в т.ч. обслуживание внутридомового газового оборудования (кв.1-23)	1,01 руб. с 1 кв.м. * 2776,10 кв.м.
в т.ч. Уборка снега и наледи с крыш МКД - дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№1-22	1,17 руб. с 1 кв.м. * 2486,50 кв.м.
- квартира № 23	2,04 руб. с 1 кв.м. * 289,60 кв.м.
- помещение 12Н	1,17 руб. с 1 кв.м. * 619,00 кв.м.
в т.ч. озеленение внутренней территории МКД дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№1-23	1,61 руб. с 1 кв.м.
Услуги уборки и сан.очистки зем.участка МКД- дифференцированный тариф для разных категорий помещений	

- квартиры №№ 1-22	29,63 руб. с 1 кв.м. * 2486,50 кв.м.
- квартира № 23	27,05 руб. с 1 кв.м. * 289,60 кв.м.
- помещение 12Н	25,00 руб. с 1 кв.м. * 619,0 кв.м.
Содержание и ремонт ПЗУ	0,03 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
Содержание и ремонт АППЗ - дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- кв. №№ 1-22	1,66 руб. с 1 кв.м. * 2486,50 кв.м.
- кв. № 23	0,47 руб. с 1 кв.м. * 289,60 кв.м.
- пом. 12Н	0,47 руб. с 1 кв.м. * 619,00 кв.м.
Эксплуатация ОДПУ:	
- квартиры №№ 1-22	5,25 руб. с 1 кв.м. * 3105,50 кв.м.
- квартира № 23	0,45 руб. с 1 кв.м. * 289,60 кв.м.
Текущий ремонт общего имущества в МКД	10,84 руб. с 1 кв.м * 3395,10 кв.м
Отведение сточных вод (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*3395,10 кв.м.
Электроэнергия (содержание общего имущества)	Согласно пункта 3 настоящей Методики
ХВ (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*3395,10 кв.м.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Резервный фонд	5,00 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
Охрана	23,05 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
Эксплуатация системы видеонаблюдения (кроме пом.12Н)	0,52 руб. с 1 кв.м. * 2776,10 кв.м.
Кабельное ТВ	150,00 руб. с точки подключения
Уход за ковровыми покрытиями в парадных МКД (кв.№№ 1-22, пом.12Н)	0,45 руб. с 1 кв.м. * 3105,50 кв.м.
Услуга привлечения ГБР	0,15 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД	13,78 руб. с 1 кв.м. * 3395,10 кв.м.
ДОХОДЫ	
Доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (для поставщиков услуг за размещение сетей интернета и кабельного телевидения)	15 % от стоимости договора с поставщиком услуг в месяц.
Литера В	
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД	
Управление многоквартирным домом	14,81 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.
Содержание общего имущества в МКД	11,90 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.
в т.ч. обслуживание наружного газопровода	0,26 руб. с 1 кв.м. * 1231,00 кв.м.
в т.ч. обслуживание внутридомового газового оборудования	1,01 руб. с 1 кв.м. * 1231,00 кв.м.
в т.ч. уборка снега и наледи с крыш МКД	2,04 руб. с 1 кв.м. * 1231,00 кв.м.
в т.ч. озеленение внутренней территории МКД дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 24-26	2,47 руб. с 1 кв.м.
Услуги уборки и сан.очистки зем.участка МКД	36,54 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.

Содержание и ремонт ПЗУ	0,03 руб. с 1 кв.м. *1311,00 кв.м.
Содержание и ремонт АППЗ	0,47 руб. с 1 кв.м. *1311,00 кв.м.
Эксплуатация ОДПУ	0,45 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.
Текущий ремонт общего имущества в МКД	10,84 руб. с 1 кв.м *1311,00 кв.м.
Отведение сточных вод (содержание общего имущества)	по факту в месяц/ 1311,00 кв.м.
Электроэнергия (содержание общего имущества)	Согласно пункта 3 настоящей Методики
ХВ (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*1311,00 кв.м.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Резервный фонд	5,00 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.
Охрана	23,05 руб. с 1 кв.м. *1311,00 кв.м.
Эксплуатация системы видеонаблюдения	0,52 руб. с 1 кв.м. *1311,00 кв.м.
Кабельное ТВ	150,00 руб. с точки подключения
Услуга привлечения ГБР	0,15 руб. с 1 кв.м. * 1311,00 кв.м.
ДОХОДЫ	
Доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (для поставщиков услуг за размещение сетей интернета и кабельного телевидения)	15 % от стоимости договора с поставщиком услуг в месяц.
Литера Г	
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД	
Управление многоквартирным домом	14,81 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
Содержание общего имущества в МКД	10,35 руб. с кв.м *3349,00 кв.м.
в т.ч. обслуживание наружного газопровода	0,26 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
в т.ч. обслуживание внутридомового газового оборудования	1,01 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
в т.ч. уборка снега и наледи с крыш МКД	2,04 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
в т.ч. озеленение внутренней территории МКД дифференцированный тариф для разных категорий помещений:	
- квартиры №№ 27-39	2,47 руб. с 1 кв.м.
Услуги уборки и сан.очистки зем.участка МКД	36,54 руб. с 1 кв.м. *3349,00 кв.м.
Содержание и ремонт ПЗУ	0,03 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
Содержание и ремонт АППЗ	0,47 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
Эксплуатация ОДПУ	0,53 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.
Текущий ремонт общего имущества в МКД	10,84 руб. с 1 кв.м * 3349,00 кв.м.
Отведение сточных вод (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*3349,00 кв.м.
Электроэнергия (содержание общего имущества)	Согласно пункта 3 настоящей Методики
ХВ (содержание общего имущества)	по факту в месяц/20035,80*3349,00 кв.м.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Резервный фонд	5,00 руб. с 1 кв.м. *3349,00 кв.м.
Охрана	23,05 руб. с 1 кв.м. *3349,00 кв.м.
Эксплуатация системы видеонаблюдения	0,52 руб. с 1 кв.м. *3349,00 кв.м.
Кабельное ТВ	150,00 руб. с точки подключения
Услуга привлечения ГБР	0,15 руб. с 1 кв.м. * 3349,00 кв.м.

ДОХОДЫ	
Доходы от предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (для поставщиков услуг за размещение сетей интернета и кабельного телевидения)	15 % от стоимости договора с поставщиком услуг в месяц

Примечание:

Расходы по видам услуг, фиксированные в течение года, включаются в квитанции месяц в месяц, расходы, изменяющиеся из месяца в месяц (водоснабжение, электроэнергия, теплоснабжение) включаются в квитанцию следующего месяца по фактическим расходам.

Собственники обязаны сообщать в ТСЖ «Зеленый остров» об изменениях в документах (состав собственников, площадь помещения и т.п.) в 5-дневный срок со дня их возникновения.

В случае изменения площадей помещений собственников общая площадь МКД и тарифы пересчитываются с момента утверждения новой сметы доходов и расходов, методики расчета начислений обязательных платежей и взносов.

Площади помещений 1Н и 12Н (994,30 кв.м и 619,00 кв.м) не участвуют в расчетах по услугам эксплуатации системы видеонаблюдения, т.к. имеют отдельный договор на указанную услугу.

Площади кв. №№ 23-60, помещений 1Н,12Н,13Н,14Н участвуют в расчете по статье «Содержание и ремонт АППЗ» только в объеме услуги пожарной сигнализации.

Начисления по всем коммунальным услугам производятся согласно выставленных счетов от РСО по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Начисление по Услуге регионального оператора по обращению с ТКО осуществляется по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Собственники помещений 1Н,7Н,12Н,13Н,14Н согласно законодательства РФ должны иметь прямые заключенные договоры с ресурсоснабжающими организациями, вследствие чего оплата за потребленные ресурсы по показаниям ИПУ осуществляется на основании выставленных счетов от указанных РСО непосредственно собственниками помещений.

При изменении тарифов на коммунальные услуги и минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД указанные тарифы применяются в ТСЖ «Зеленый остров» с утвержденной уполномоченными органами даты начала их применения.

Настоящая методика расчета начислений обязательных платежей и взносов вступает в силу с месяца, следующего за месяцем даты протокола общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров», утвердившего соответствующую методику.