



**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Рішенням загальних зборів

ОСББ «Лазурний блюз»

від 28. 11. 2020 року

## **МЕТОДИКА НАРАХУВАННЯ ПЛАТЕЖІВ ЗА ОПАЛЕННЯ БУДИНКУ**

1. Ця методика нарахування платежів за опалення будинку (надалі – Методика) розроблена з метою забезпечення:
  - правомірності та ефективності оплати співвласниками ОСББ «Лазурний блюз» витрат на опалення будинку; порядок визначення обсягів спожитої теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень, які є самотійними об'єктами нерухомого майна, опалення місць загального користування; забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення;
  - врегулювання засобів впливу на боржників.
2. Методика затверджена рішенням загальних зборів ОСББ «Лазурний блюз», діє для всіх співвласників житлових та нежитлових приміщень, які є самотійними об'єктами нерухомого майна, опалення місць загального користування, і набирає чинності з моменту прийняття рішення Загальними зборами ОСББ «Лазурний блюз». Рішення загальних зборів ОСББ «Лазурний блюз», яким затверджена Методика, є обов'язковим для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.
3. Терміни та визначення:
  - a. Платіж за опалення будинку (далі – Платіж) – це обов'язковий платіж у розумінні цього терміну, встановленого Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Розмір платежу за опалення будинку, порядок його нарахування і строки оплати встановлюються Методикою. Одиниця вимірювання платежу – грн./Гкал.
  - b. Разовий внесок на підготовку та організацію опалювального сезону 2020/2021 років – це обов'язковий разовий внесок у розумінні цього терміну, встановленого Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», для всіх співвласників житлових та нежитлових приміщень, які є самотійними об'єктами нерухомого майна. Розмір внеску на підготовку та організацію опалювального сезону 2020/2021 років, порядок його нарахування і строки оплати встановлено даною Методикою.
  - c. Прямі витрати – витрати, які фактично понесені ОСББ «Лазурний блюз» для виробництва теплової енергії засобами власної котельної у певному періоді під час опалювального сезону, зокрема але не виключно: витрати за спожитий котельнею газ, податки екологічні

(викиди), амортизація, витрати на технічне обслуговування і експлуатацію котельної та газового обладнання спеціалізованими організаціями, витрати на спожиту котельнею і насосною електричну енергію.

- d. Супутні або непрямі витрати – витрати, які фактично понесені ОСББ «Лазурний блюз» до початку опалювального сезону, під час опалювального сезону або заплановані до понесення в майбутні періоди – для забезпечення функціонування котельної, зокрема але не виключно: витрати на технічне обслуговування котельні, ШРП, ліцензованою спеціалізованою організацією у відповідності до договірної ціни за обслуговування, витрат на ремонт обладнання, повірку приладів (манометри, газосигналізаторів «Варта», обчислювально-вимірювальної техніки, витрат на підготовку обладнання до опалювального періоду, витрат на оформлення документації дозвільного характеру, витрати на облік нарахувань та витрати на оплату адміністративного персоналу ОСББ "Лазурний Блюз". Необхідність понесення супутніх витрат обґрунтовується письмово головним інженером ОСББ із долученням копій підтверджуючих необхідність та здійснення таких витрат документів.

Супутні витрати, понесені до початку опалювального сезону враховуються при розрахунку Платежу за перший розрахунковий місяць.

- e. Автономна система опалення будинку – сукупність обладнання, засобів виробництва та постачання теплової енергії, а також магістралей і трубопроводів будинку, призначених для подачі теплоносія.
- f. Розрахунковий період – календарний місяць опалювального сезону, в якому здійснюється теплопостачання будинку засобами власної котельні. Перший та останній розрахункові періоди в опалювальному сезоні можуть бути неповними.
- g. Індивідуальні вузли обліку – індивідуальні вузли обліку теплової енергії (квартирні лічильники тепла), за умови, що робочий проект такого вузлу погоджено з ОСББ «Лазурний блюз» і взято на облік, а також виконано періодичну повірку засобу вимірювальної техніки, що входить до складу відповідного вузла обліку, або якщо такий проект було отримано ОСББ «Лазурний блюз» від ТОВ «ВЕРТОН ТЕХНОЛОДЖІ» за договором міні №09-19 від 17.09.2019 року.

Правління ОСББ «Лазурний блюз» забезпечує створення та ведення реєстру індивідуальних вузлів обліку теплової енергії співвласників (надалі за текстом – Реєстр).

Реєстр повинен бути складено та оприлюднено не пізніше останнього робочого дня першого розрахункового періоду.

У разі виявлення співвласником факту відсутності належного йому індивідуального вузлу обліку теплової енергії в Реєстрі, такий



співвласник має надати ОСББ «Лазурний блюз» копії документів, що підтверджують прийняття індивідуального вузлу обліку попереднім постачальником теплової енергії.

Співвласники житлових та нежитлових приміщень зобов'язані щомісячно повідомляти показники індивідуальних вузлів обліку на електронну адресу [osmdlb.teplo@gmail.com](mailto:osmdlb.teplo@gmail.com). У випадку ненадання даних про показники індивідуальних вузлів до обліку нарахування до 1 числа місяця, наступного за розрахунковим періодом, включно, розрахунок компенсації витрат за опалення за приміщення застосовуються значення обсягів споживання приміщенням теплової енергії у попередньому розрахунковому періоді.

4. Обов'язок та персональна відповідальність по організації здійснення розрахунку Платежу відповідно до положень цієї Методики, покладається на голову правління ОСББ «Лазурний блюз».
5. Розрахунок Платежу та нарахувань за спожиту теплоенергію для кожного житлового та нежитлового приміщення, що опалюється, проводиться протягом 3 (трьох) робочих днів від дня отримання всіх рахунків за розрахунковий місяць від постачальників товарів та робіт, у зв'язку з опаленням будинку.

Розрахований Платіж у друкованій формі із зазначенням усіх його складових підписується бухгалтером і затверджується Головою правління ОСББ «Лазурний блюз», копії оприлюднюються на дошках оголошень в житлових секціях будинку та на дошці оголошень ОСББ. Оригінал розрахунку Платежу за кожен місяць опалювального сезону підшивається до окремого накопичувача разом із завіреними копіями документів, що підтверджують Прямі витрати та Супутні витрати, враховані в цьому Платежі.

З метою впровадження контролю за законністю та відповідністю до положень Методики здійсненого розрахунку Платежу на Ревізійну комісію ОСББ «Лазурний блюз» покладається обов'язок щомісячної перевірки розрахунку Платежу.

Голова Правління не пізніше 1 (одного) робочого дня після оприлюднення розрахунку Платежу зобов'язаний надати Ревізійній комісії ОСББ «Лазурний блюз» всю бухгалтерську та фінансову документацію, яка підтверджує здійснення Прямих та Супутніх витрат, які є складовими розрахунку Платежу.

Ревізійна комісія протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня отримання всієї документації, зазначеної вище, перевіряє законність та відповідність положенням Методики здійсненого розрахунку Платежу, в тому числі перевіряє фактичне здійснення тих чи інших Супутніх витрат, включених у Платіж за розрахунковий період, що перевіряється.

За результатами перевірки Ревізійна комісія не пізніше 1 (одного) календарного дня після закінчення перевірки, оприлюднює в порядку, передбаченому для оприлюднення розрахунку Платежу, висновок за результатами перевірки розрахунку Платежу.

У разі встановлення Ревізійною комісією незаконності або невідповідності здійсненого розрахунку Платежу, або виявлення помилок, Голова Правління зобов'язаний забезпечити проведення перерахунку Платежу з внесенням коригувань при розрахунку Платежу на поточний розрахунковий період.

У разі виявлення Ревізійною комісією включення до розрахунку Платежу необґрунтованих Супутніх витрат або встановлення фактів перевищення вартості Супутніх витрат ринковій вартості таких витрат, або встановлення фактів включення до розрахунку Платежу Супутніх витрат, які фактично не здійснювались, Ревізійна комісія зазначає такі факти у висновку та звертається із заявою до правоохоронних органів.

Правління ОСББ має повноваження коригувати загальну опалювальну площу приміщень та місць загального користування, визначену Додатком №1 до даної Методики.

Голова Правління та головний інженер несуть персональну відповідальність за перелік та достовірність супутніх витрат, прийнятих для розрахунку Платежу.

6. Платіж є базовою величиною для розрахунку нарахувань власникам за опалення приміщень. Платіж розраховується за наступною формулою:

$$\Pi = \frac{\Sigma_{пв} + \Sigma_{св}}{\Sigma Q_{п}} [\text{грн./Гкал}] \quad (1)$$

Де:

$\Pi$  – Платіж;

$\Sigma_{пв}$  – сума Прямих витрат за розрахунковий період, грн.;

$\Sigma_{св}$  – сума Супутніх витрат за розрахунковий період, грн.;

$\Sigma Q_{п}$  – сукупний обсяг спожитого будинком тепла в розрахунковому періоді за даними будинкових лічильників теплової енергії (ІТП), Гкал.

7. Нарахування суми компенсації за спожиту теплоенергію для різних категорій споживачів проводиться наступним чином:

- Для споживачів, які встановили Індивідуальний вузол обліку, нарахування проводиться як добуток різниці показників Індивідуального вузла обліку в кінці та на початку розрахункового періоду і Платежу. При цьому розрахунок проводиться, виходячи із показників Індивідуальних вузлів обліку, приведених до однієї одиниці – Гкал (за загальноновстановленими правилами) за наступною формулою:

$$H_i = \Pi (E_{2i} - E_{1i}) [\text{грн.}] \quad (2)$$

Де:

$H_i$  – нарахування для конкретного і-того споживача із Індивідуальним вузлом обліку, грн.;

$E_{2i}$  – показники Індивідуального вузла обліку конкретного споживача на кінець розрахункового періоду, приведені до Гкал.

$E_{1i}$  – показники Індивідуального вузла обліку конкретного споживача на кінець попереднього розрахункового періоду (або початок першого



розрахункового періоду сезону за даними обліків ОСББ), приведені до Гкал.

- Для інших споживачів нарахування проводиться за наступною формулою:

$$H_{zi} = \Pi \left( \frac{Q_n - Q_l}{\Sigma s_o} \times S_{oi} \right) [\text{грн.}] \quad (3)$$

Де:

$H_{zi}$  – нарахування для конкретного і-того споживача без Індивідуального вузлу обліку, грн.;

$Q_l$  – обсяг теплової енергії, нахованої всім споживачам з Індивідуальними засобами обліку у розрахунковому періоді, Гкал;  $Q_l = \Sigma(E_{2i} - E_{1i})$ ;

$\Sigma s_o$  – сума фактично опалюваних площ всіх приміщень, не обладнаних Індивідуальними вузлами обліку, включно з МЗК, кв.м.;

$S_{oi}$  – опалювальна площа приміщення конкретного споживача, кв.м.

За цією ж формулою проводиться нарахування для МЗК однієї житлової секції ( $H_{мзк}$ ).

- всім категоріям споживачів проводиться нарахування за опалення місць загального користування за формулою:

$$H_{мзкі} = \frac{H_{мзк}}{\Sigma s} \times S_i \quad (4)$$

Де:

- $H_{мзкі}$  – нарахування за опалення МЗК конкретному споживачеві секції, грн.;
- $H_{мзк}$  – нарахування за опалення МЗК секції, грн.;
- $\Sigma s$  – площа житлових приміщень секції згідно з додатком №1, кв.м.;
- $S_i$  – площа житлового приміщення і-того мешканця секції, кв.м.

8. На організацію опалювального сезону 2020/2021 років в будинку встановлюється разовий внесок на підготовку та організацію опалювального сезону в будинку для всіх співвласників житлових та нежитлових приміщень, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, який розрахований за формулою:

$$A_i = S_{oi} \times 15 [\text{грн.}] \quad (5)$$

Де:

$A_i$  – нарахування для конкретного і-того споживача внеску на організацію опалювального сезону 2020/2021 рр. в будинку, грн.

Разовий внесок на підготовку та організацію опалювального сезону 2020/2021 років в будинку сплачується протягом 10 (десяти) календарних днів після прийняття рішення Загальними зборами ОСББ «Лазурний блюз», яким затверджено дану Методику.

9. Внесення Платежу співвласниками проводиться щомісячно до 20 числа місяця, наступного за розрахунковим періодом.

10. Після закінчення останнього розрахункового періоду в опалювальному сезоні проводяться контрольні зняття показань індивідуальних вузлів обліку теплової енергії (квартирних лічильників тепла) установлених, як в житлових так і нежитлових приміщеннях, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, для всіх категорій споживачів.
11. В останній розрахунковий період в опалювальному сезоні, здійснюється остаточний перерахунок нарахування суми компенсації спожитої теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень, які є самостійними об'єктами нерухомого майна для всіх категорій споживачів.
12. Для кожного окремо визначеного приміщення у будинку бухгалтером ОСББ створюється окремий особовий рахунок, за яким ведеться облік нарахувань і оплати спожитої теплоенергії. У випадку зміни власника протягом опалювального сезону, новому власнику заводиться новий особовий рахунок, а щодо попереднього власника вживаються заходи стягнення заборгованості у встановленому законом порядку (у випадку наявності заборгованості).
13. Для сплати Платежу Голова Правління ОСББ «Лазурний блюз» відкриває окремий банківський рахунок. Кошти, які сплачуються на такий рахунок в якості Платежу, використовуються виключно на Прямі витрати та Супутні витрати.
14. Після закінчення останнього розрахункового періоду в опалювальному сезоні кошти, які залишаються на розрахунковому рахунку спрямовуються на підготовку до наступного опалювального сезону.
15. Пільги за нарахуваннями Платежу за опалення будинку за цією Методикою застосовуються відповідно до норм чинного законодавства України.
16. Пільги за нарахуваннями разового внеску на підготовку та організацію опалювального сезону 2020/2021 років за цією Методикою застосовуються у розмірі **50%** від нарахованої суми внеску, для осіб, які згідно норм чинного законодавства України мають пільги. Даний перелік осіб встановлюється у відповідності до списку пільговиків Управління соціального захисту населення Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації за місяць в якому даний внесок буде нарахований.

Площі приміщень та місць загального користування (вестибюлів).

- Секції «А» (ІТП-1): 8 500,25 кв.м. житлові приміщення;
- Секції «Б» (ІТП-1): 6 557,38 кв.м. житлові приміщення;
- Секції «В» (ІТП-2): 9 153,85 кв.м. житлові приміщення;
- Секції «Г» (ІТП-2): 6 521,64 кв.м. житлові приміщення;
- Секція «Д» (ІТП-3): 8 708,24 кв.м. житлові приміщення;
- Секції «Е» (ІТП-4): 9 814,02 кв.м. житлові приміщення;
- Секції «Ж» (ІТП-4): 9 939,98 кв.м. житлові приміщення.
- Місця загального користування першого поверху секції «А»: 86,25 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «Б»: 48,44 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «В»: 55,91 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «Г»: 46,88 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «Д»: 79,87 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «Е»: 45,67 кв.м.;
- Місця загального користування першого поверху секції «Ж»: 72,04 кв.м.