Уважаемые собственники и жители Мичуринский пр-т 29!

За последнее время поступило несколько вопросов по учету поступающих в ТСЖ платежей и формированию IT-системой начислений по оплате. Этот текст - обращение Председателя правления, согласованное правлением ТСЖ «Солнечный берег».

Начисления и учет поступивших оплат ТСЖ ведет на основании законодательных актов, установленными государством. Ключевые из них - «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее **Правила**), положения статей **319.1 и 522 ГК** РФ и **155 ЖК** РФ.

В соответствии с **Правилами** ТСЖ осуществляет раздельный учет по каждой статье начисления.

В отношении распределения платежей – ТСЖ обязано и неукоснительно соблюдает назначения платежей, указанные плательщиком. Именно Вы, плательщики, имеете право указать распределение платежей по статьям, указать оплачиваемый период, но сделать Вы это обязаны в письменной форме, указав назначение платежа в банковском перечислении или подав лично письменное заявление в ТСЖ до поступления средств на расчетный счет ТСЖ.

Ни кассир, ни бухгалтер ТСЖ, без наличия соответствующих бумаг, осуществлять изменение назначения платежей (распределение поступивший платеж по статьям начислений) не имеют права и не будут. Судебная практика устанавливает краткий период в уточнении назначения платежа, поэтому, при наличии желания по распределению средств по конкретному платежу, просим Вас самостоятельно заблаговременно побеспокоиться о том, как ТСЖ должно отразить в учете оплаченные Вами средства.

Если плательщик не воспользовались правами, предоставленными ему законом по уточнению назначения платежа, платеж засчитывается в погашение начислений, срок исполнения которых наступил ранее; если срок исполнения обязательств по нескольким начислениям наступил одновременно, поступившая оплата засчитывается пропорционально в погашение обязательств по всем начислениям. Именно такие правила занесены в используемую ТСЖ систему учета начислений и оплат ЖКХ.

Обращаем Ваше внимание – начисление пени в соответствии с положениями ст. 155 ЖК РФ является не правом, а обязанностью ТСЖ.

Утверждение о том, что суммы в столбце начислений 15 не соответствуют данным столбов 11 и 12 ошибочно, не соответствует положениям действующего законодательства. Система «оповестила» Вас о произведенных начислениях, отразив это все в столбце 11. Система отразила баланс до начисления по каждой из статей начисления в столбце 12. Вы информированы о том, какой у Вас баланс по каждой отдельной строке и только Вы имеете право уточнить сумму к оплате – именно поэтому система не учитывает переплаты в столбце 15.

Убедительно просим Вас лично следить за цифрами в столбцах 11 (К оплате) и 12 (Переплата, со знаком «-»). Право управления Авансами отнесено к компетенции собственника / плательщика (система не учитывает наличие переплат в столбце (Итого к оплате), только собственник / плательщик имеет право оплатить меньше, чем ему предлагается системой). При уменьшении суммы общего платежа нужно исходить из простого правила – уменьшить платеж можно на величину (в абсолютном выражении) меньшую из столбцов 11 и 12 по каждой (!!!) отдельной строке начисления (!!! не из общей суммы переплат, а рассматривая каждую строку в отдельности). (*Пример 1 – Столбец 11 Начислено 100, Столбец 12 Переплата «– 150» – в этом случае можно недоплатить 100, «-50» остается далее; Пример 2 – Столбец 11 Начислено 200, Столбец 12 Переплата «– 150» – в этом случае можно недоплатить 150, но доплатить 50 нужно).*

С учетом возможности дистанционной оплаты (в том числе с использованием сайта ТСЖ/ ЖКХ https://tsj-bereg.ru/oplata; КапРемонт https://paykapremont.tsj-bereg.ru /, в ближайшее время будет доступна оплата через личный кабинет lk.tsj-bereg.ru) нет необходимости оплачивать начисления ЖКУ заблаговременно, формируя авансы, можно оплачивать по факту каждого начисления не утруждая себя вычислениями по авансам.

Обращаем внимание – ответственность по распределению оплат по статьям начислений и возможные риски начисления пени по отдельным статьям в целом лежат на собственнике / плательщике, на ТСЖ законодательством возложена обязанность начислять пени.

Председатель правления
ТСЖ «Солнечный берег» С.А. Милованов