



**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОРЯДОК РАСЧЕТА  
ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ С 01 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА**

---

# Начисление платы за КУ на ОДН ресурсоснабжающими организациями (РСО) в МКД с непосредственным и не реализованным способом управления (Правила № 354)

**по ОДПУ**

если расчетный объем по ОДПУ ниже рассчитанного по нормативу (до нуля, т.к. отрицательный ОДН исключен)

если собственниками принято решение о превышении норматива

**по нормативу**

в МКД не оборудованных ОДПУ

если расчетный объем по ОДПУ выше рассчитанного по нормативу

**Нормативные правовые акты, регулирующие порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества (далее КР в СОИ) с 01 января 2017 года**

- ❑ Части 1,2 ст. 154, части 1, 9.1. ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации
- ❑ Части 9, 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 176)
- ❑ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» (далее Правила № 491) - **в части порядка расчета КР в СОИ**
- ❑ Постановления министерства топлива, энергетики и тарифного регулирования Волгоградской области от 30.07.2012 N 5, от 25.07.2012 N 4/1 об утверждении нормативов - **при расчете КР в СОИ на первом этапе**

***ВНИМАНИЕ!!!*** Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» ( далее Правила № 354) в части расчета платы за коммунальные услуги, на ОДН ***на УК, ТСЖ, ЖСК не распространяется и не применяется!!!***



В соответствии с жилищным законодательством с 01.01.17 при управлении МКД УК, ТСЖ, ЖСК отменена плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды, и введена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества, которую вправе предъявлять только организации, оказывающие услуги по содержанию МКД (УК, ТСЖ, ЖСК)



С 01.01.17 по «прямым» договорам, заключенным РСО с потребителями, в МКД, находящимся в управлении УК, ТСЖ, ЖСК, РСО вправе предъявлять плату только за коммунальные услуги, потребленные в помещении



С 01.01.17 заключенные между управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения будут применяться в части не противоречащей действующему на указанную дату законодательству, договоры ресурсоснабжения должны быть приведены в соответствие

## Отдельные требования, предусмотренные новым законодательством в отношении договорных отношений УК, ТСЖ, ЖСК с РСО



- в части предоставления РСО КР, используемого в целях содержания общего имущества в МКД, не одна из сторон не вправе отказаться от данного условия договора и в случае если в течении 30 дней не получено согласие на заключение (изменение) договора в данной части, договор (изменение) с указанным условием считается заключенным (измененным) с даты направления предложения заключить его (абз. 2 п. 11 Пост. Правительства РФ от 14.02.12 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (далее Правил №124)

### ВНИМАНИЕ!!!

## все УК, ТСЖ, ЖСК обязаны заключить договоры с РСО на предоставление КР в СОИ

# Расторжение, отказ от договора на предоставление КР в СОИ

**договор на КР в СОИ  
не может быть  
расторгнут РСО в связи  
с задолженностью УК,  
ТСЖ, ЖСК перед РСО  
(п.п. а) п. 30 Правил № 124)**

**договор на КР в СОИ  
может быть  
расторгнут только при  
прекращении управления  
УК, ТСЖ, ЖСК МКД,  
исключения МКД из  
реестра лицензий УК  
(п.п. б) п. 30, п. 32 Правил № 124)**

# Обязательства сторон по договору в части объемов КР в СОИ



## **ВНИМАНИЕ!!!**

**в случае если ранее не был заключен договор между УК, ТСЖ, ЖСК и плату за КУ на ОДН начисляла непосредственно РСО, РСО обязано передать исполнителю все сведения, в том числе показания ИПУ, необходимые для расчета КР в СОИ, по состоянию на 23-25 декабря 2016 (п.п. д) п. 18 Правил № 124)**

---

**- в совокупном объеме коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, выделяется объем КР в СОИ (п.п. г) п. 18 Правил № 124)**

**- в договоре на предоставление КР в СОИ предусматриваются обязательства по ежемесячному обмену информацией в части показаний ИПУ и иной информации, используемой для определения объемов поставляемых по договору (п.п. д) п. 18 Правил № 124)**

# Особенности применения нового порядка расчета КР в СОИ на первоначальном этапе

Часть 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Решения общего собрания собственников о включении и размере расходов КР в плате за СОИ **не требуется**

Решения органа местного самоуправления об изменении размера платы за СОИ, установленного по конкурсу, **не требуется**

Решения органа местного самоуправления об изменении размера платы за СОИ, установленного для нанимателей, **не требуется**

# Условия включения КР в СОИ (ч.9.1 ст. 156 ЖК РФ, п.п. л) п. 11 Правил № 491)



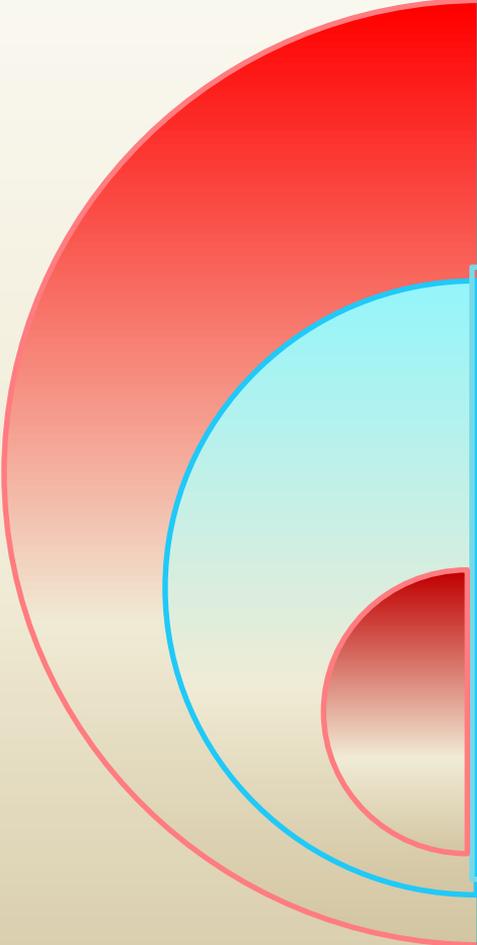
расходы КР в СОИ включаются  
только если конструктивные  
особенности МКД предусматривают  
возможности их потребления



при отсутствии водоразборных  
устройств расходы холодной и  
горячей воды в плату за СОИ не  
включаются



# Условия расчета коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общедомового имущества (ч. 10 ст. 12 ФЗ № 176, абз. 3 п. 29 Правил № 491)



*На первом этапе размер КР в СОИ не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды*

*На первом этапе применяются нормативы потребления, установленные по состоянию на 1 ноября 2016 года*

*На первом этапе применяются нормативы, установленные постановлениями Минтопэнерготариф Волгоградской области от 30.07.12 N 5, от 25.07.12 № 4/1*



собрания собственников о  
превышении нормативов на  
ОДН, принятые согласно  
Правил № 354,  
утратили свою силу



по новым требованиям  
собственники вправе принять  
решение о превышении  
нормативов КУ в СОИ только  
если принятый перечень работ  
(услуг) превышает Минимальный  
перечень  
(абз. 4 п. 29 Правил № 491)





Рассмотрим порядок расчета СОИ с КР на примере многоквартирного дома до 5-ти этажей, с централизованным холодным и горячим водоснабжением (с наличием водоразборных устройств), площадью общего имущества – 350 м<sup>2</sup>/1059,2 м<sup>2</sup> (с учетом площади подвала для расчета расхода на оплату электроэнергии, потребленной при содержании общего имущества), площадью жилых и нежилых помещений – 3546 м<sup>2</sup>, объем ХВ на «ОДН» по ОДПУ – 8,1 м<sup>3</sup>, объем ГВ на «ОДН» по ОДПУ – 40 м<sup>3</sup>, объем Э/Э на «ОДН» по ОДПУ - 1025 кВт

**Сравниваем плату за КР в СОИ, рассчитанную по ОДПУ с платой,  
рассчитанной исходя из норматива  
и выбираем наименьшее для применения в расчете**

**Рассчитываем по ОДПУ**



$$8,1 \text{ м}^3 / 3546 \text{ м}^2 \times 19,34 \text{ руб./м}^3 =$$

**0,04 руб./м<sup>2</sup> - ХВ**

---

$$40 \text{ м}^3 / 3546 \text{ м}^2 \times 109,03 \text{ руб./м}^3 =$$

**1,23 руб./м<sup>2</sup> - ГВ**

---

$$1025 \text{ кВт} / 3546 \text{ м}^2 \times 3,86 \text{ руб./кВт} =$$

**1,12 руб./м<sup>2</sup> - ЭЭ**

**Рассчитываем исходя из норматива**



$$0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 350 \text{ м}^2 / 3546 \text{ м}^2 \times$$

**19,34 руб./м<sup>3</sup> = 0,06 руб./м<sup>2</sup> - ХВ**

---

$$0,01 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 350 \text{ м}^2 / 3546 \text{ м}^2$$

**× 109,03 руб./м<sup>3</sup> = 0,11 руб./м<sup>2</sup> - ГВ**

---

$$1,7 \text{ кВт/м}^2 \times 1059,2 \text{ м}^2 / 3546 \text{ м}^2$$

**× 3,86 руб./кВт = 1,96 руб./м<sup>2</sup> - ЭЭ**

## Расчет платы за СОИ с КР в МКД оборудованном ОДПУ

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов (абз. 5 п. 29 Правил № 491)

$$8,1 \text{ м}^3 / 3546 \text{ м}^2 \times 19,34 \text{ руб./м}^3 \\ = \underline{0,04 \text{ руб./м}^2} - \text{ХВ}$$

$$0,01 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 350 \text{ м}^2 / 3546 \text{ м}^2 \times 109,03 \\ \text{руб./м}^3 = \underline{0,11 \text{ руб./м}^2} - \text{ГВ}$$

$$1025 \text{ кВт} / 3546 \text{ м}^2 \times 3,86 \text{ руб./кВт} \\ = \underline{1,12 \text{ руб./м}^2} - \text{ЭЭ}$$

**2. Рассчитывается  
размер платы за СОИ  
с КР**

$$20,72 \text{ руб./м}^2 + (0,04 \text{ руб./м}^2 \\ + 0,11 \text{ руб./м}^2 + 1,12 \\ \text{руб./м}^2) = \underline{21,99 \text{ руб./м}^2}$$

**Новый порядок расчета платы за КР в СОИ в общежитиях и МКД по типу общежитий, в связи с изменением принципа применения в расчете площадей, теперь расчет только на комнату, при этом сумма к оплате не меняется**

**Рассчитывали ранее с учетом доли площадей вспомогательных помещений на примере ХВ**

$$3,72 \text{ м}^3 / \underline{915,7 \text{ м}^2} \times 19,34 \text{ руб./м}^3 \\ = 0,078 \text{ руб./м}^2$$

---

$$0,078 \text{ руб./м}^2 \times \underline{21,04 \text{ м}^2} \\ = \mathbf{1,64 \text{ руб.}}$$

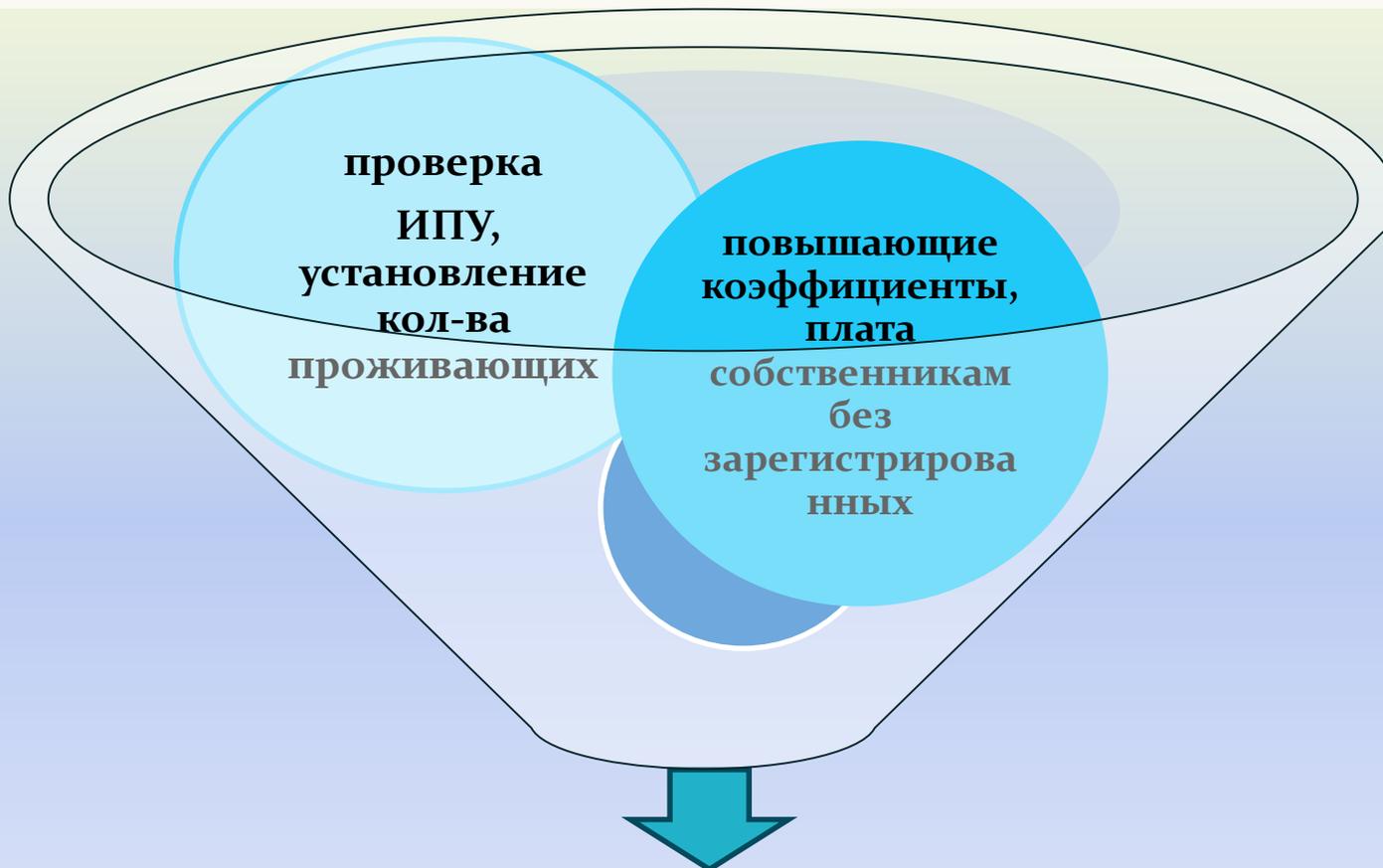
**Рассчитываем по новым требованиям только на площадь комнаты, на примере ХВ**

$$3,72 \text{ м}^3 / \underline{619,4 \text{ м}^2} \times 19,34 \text{ руб./м}^3 \\ = 0,116 \text{ руб./м}^2$$

---

$$0,116 \text{ руб./м}^2 \times \underline{14,2 \text{ м}^2} \\ = \mathbf{1,64 \text{ руб.}}$$

**Введены действенные меры, к недобросовестным потребителям,  
позволяющие снизить объем КР, потребляемых  
при содержании общедомового имущества**



**уменьшение размера КР в СОИ и соответственно размера  
оплаты УК, ТСЖ, ЖСК сверхнормативных объемов в РСО**

# Применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления КУ в помещении

## Основания применения норматива с повышающим коэффициентом 1,5

1,5

- при отсутствии ИПУ и наличии тех. возможности его установки

1,5

- через 3 месяца после выхода из строя ИПУ, истечения срока поверки, не передачи показаний (п. 60 Правил № 354)

1,5

- через три месяца после не допуска к ИПУ и составления об этом акта (п. 85(3) Правил № 354)

## Основания применения норматива с повышающим коэффициентом 10

10

- при составлении акта о несанкционированном подключении (п. 62 Правил № 354)

10

- при составлении акта о вмешательстве в работу ИПУ (п. 81 (11) Правил № 354)

### **ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

1. по. п. 62 Правил № 354 с коэффициентом 10 только если не возможно просчитать по мощности
2. коэффициенты 1,5; 10 не применяются если ИПУ отопления не учитывается в расчете платы

## ВНИМАНИЕ !!!

В связи с тем, что исключена норма о направлении денежных средств, полученных от применения повышающих коэффициентов, на энергомероприятия, применение повышающих коэффициентов увеличивает объем индивидуального потребления и снижает объем КР в СОИ в МКД, оборудованных ОДПУ



**Порядок проведения проверок ИПУ определен п.п. 85 - 85 (5) Правил № 354, плановые - не реже 1 раза в год, но не чаще 1 раза в 3 месяца (п. 83 Правил № 354); при не предоставлении показаний ИПУ - 1 раз в 3 месяца (п. 84 Правил № 354)**

***Прим.*** введена обязанность проверки ИПУ по заявлению потребителя (п.п. е(2) п. 31, п.п. к(4) п. 33, п.п. д) п. 85 Правил № 354)

уведомление  
потребителя за 14  
дней до  
предлагаемой даты  
проверки ИПУ

при не допуске к ИПУ  
и отсутствии  
сведений о временном  
отсутствии,  
составляется акт о не  
допуске

при допуске к ИПУ  
незамедлительное  
составление акта

# **Введено право УК, ТСЖ, ЖСК устанавливать количество временно проживающих (п.п. е(1) п. 32, п. 56(1) Правил № 354)**

**Основания и дата начала применения в расчете платы временно проживающих, установленных исполнителем**

акт, составленный исполнителем и подписанный потребителем, при отказе – 2-мя потребителями, членом совета МКД

датой начала применения в расчете платы кол-ва установленных проживающих является 1-е число месяца в котором составлен акт

**Основания и дата окончания применения в расчете платы временно проживающих, установленных исполнителем**

установка индивидуального прибора учета – 1-го числа, месяца следующего за месяцем установки ИПУ

заявление потребителя об окончании временного проживания с подтверждением– дата, указанная в заявлении, но не ранее даты получения исполнителем такого заявления



Закреплена обязанность начисления платы за КУ в помещении не оборудованном ИПУ на количество собственников при отсутствия постоянно и временно проживающих (п. 56(2) Правил № 354). В таком расчете участвует количество потребителей на которых оформлено право собственности.

При этом, в случае подачи собственником(ми) заявления о временном отсутствии и наличии технической возможности установки ИПУ, исполнитель обязан также производить начисление платы на собственников, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы (п. 86 Правил № 354).

# Основания перерасчета платы за период временного отсутствия в помещении, не оборудованном ИПУ



- заявление на перерасчет в связи с временным отсутствием
- копии документов, подтверждающих начало и окончание временного отсутствия



- акт, подтверждающий отсутствие технической возможности установки ИПУ (п. 92 Правил № 354)
- отключение и опломбирование запорной арматуры, причем без подачи потребителем заявления (п. 96 Правил № 354)



- документы, подтверждающие факт отсутствия проживающих в следствии обстоятельств непреодолимой силы (абз. 2 п. 86 Правил № 354)

## **Иные изменения Правил № 354, вступившие в законную силу с 01.01.2017 года**

- урегулирован вопрос определения объема потребляемых в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места (абз. 3 п. 43 Правил № 354);
- изменен срок расчета платы исходя из среднемесячного объема при не передаче показаний ИПУ с 6 месяцев, на 3 месяца (п. 59 Правил № 354);
- предусмотрено право исполнителя без взимания с потребителя платы устанавливать на ИПУ контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета (п.п. г(1) п. 32 Правил № 354);
- исключено двоякое толкование о порядке начисления платы за отопление нежилым помещениям, теперь нежилые оплачивают в аналогичном порядке с жилыми, т.к п. 42 отсылает в п. 42(1);
- уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг посредством передачи смс, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС.

# Введены штрафы в пользу потребителей (п. 155(1), 155(2) Правил № 354)



- в случае если исполнителем, РСО, расчетным центром нарушен порядок расчета платы за КУ, КР в СОИ, повлекший ее завышение, в пользу потребителя выплачивается штраф в размере 50 % от размера завышения;
- штраф выплачивается на основании заявления потребителя, которое подлежит рассмотрению в течении 30 дней;
- штраф выплачивается путем перерасчета (снижения) начисленной платы (задолженности) не позднее 2 месяцев после получения заявления

## **ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

штраф не выплачивается если завышение произошло по вине потребителя и устранено до обращения и (или) оплаты потребителем

# **Новые требования к информации в платежном документе (п. 69, 70 Правил № 354)**



- размер повышающего коэффициента;
- размер превышения платы за КУ, рассчитанной с применением повышающего коэффициента над размером платы за такую коммунальную услугу, рассчитанную без учета повышающего коэффициента;
- размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора.

# Макет платежного документа с указанием обязательной информации, предусмотренной законодательством

За жилищно-коммунальные услуги: 6 978,06 руб.      срок оплаты до 10.01.17 г. (п.1 ст.155 ЖК РФ)      За пени: 3,92 руб.      срок хранения 3 года

**ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ за январь 2017г.**

Штрих-код

Номер л/с: \_\_\_\_\_  
 Платежника: \_\_\_\_\_  
 Адрес: \_\_\_\_\_

Штрих-код

Сведения об исполнителях услуг	
Сведения о поставщиках	

Получатель: АО "ИВЦЖОУ и ТЭК"

Р/С:

Общ. площадь: 64,8 м2  
 Жил. площадь: 40,3 м2  
 Кол-во про-х (зарег-х): 2  
 Площадь общедом. имущества: 1219,7 м2  
 Общ. площадь жилых помещений: 6051,5 м2  
 Общ. площадь нежил. помещений: 40,4 м2

**Сведения по общедомовому ИУ для расчета в текущем периоде**

Виды услуг	ОДПУ	Итого объем по дому		В нежилых помещениях	Коммунальные ресурсы	Стоимость ОДПУ
		В жилых помещениях ИПУ	По нормативу			
Отопление	171,925					383706,98
Холодное водоснабжение	1263	525,14	302,86	2	24,39	66976,2
Горячее водоснабжение		264,61	269,61		12,2	
Электроснабжение		13368,06	6376,32		3171,22	

Расшифровку показаний по ОДПУ смотрите на оборотной стороне АИЕ-ПД

**Расчет размера платы за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги:**

Виды услуг	Ед. изм.	Норматив	Объем	Тариф, руб.	Начислено, руб.	Перерасчет, руб.	Процент расщички, руб.	Штраф в пользу потребителя, руб.	Итого к оплате, руб.
Содержание жилого помещения				23,50		0,00	0,00	0,00	
Коммунальный ресурс ХВ	м2		64,8	0,06	25,23	1 634,90	0,00	0,00	1 634,90
Коммунальный ресурс ГВ				0,16					
Коммунальный ресурс ЭЭ				1,51					

Расшифровка тарифов на коммунальные ресурсы: ХВС = 0,02\*1219,7/8091,9\*19,34\*0,06, ГВС = (0,01\*1219,7)/8091,9\*10,03\*0,016, ЭЭ = (2,6\*1219,7)/8091,9\*3,86\*1,51

Виды услуг	Ед. изм.	Норматив	Объем	Тариф, руб.	Начислено, руб.	Перерасчет, руб.	Процент расщички, руб.	Штраф в пользу потребителя, руб.	Итого к оплате, руб.
Отопление	Гкал	0,023	1,377	1643,50	2 263,10	0,00	0,00	0,00	2 263,10
Расшифровка объемов: 171,925*64,8/8091,9									
Холодное водоснабжение	м3	5,75	11,52	19,34	222,80	0,00	0,00	0,00	222,80
Расшифровка объемов: ИП=5,75*2									
Горячее водоснабжение	м3	4	8	109,03	872,24	-1,22	0,00	0,00	871,02
Расшифровка объемов: ИП=4*2									
Водоотведение	м3	9,75	19,52	12,25	239,32	-0,14	0,00	0,00	239,18
Электроснабжение	кВт*ч	112	224	3,86	864,64	0,00	0,00	0,00	864,64
Расшифровка объемов: ИП=112*2									
Установка ОДПУ ХВС					11,61	0,00	2,85	0,00	14,46
ГВС коэф.фицент					435,12	-0,48	0,00	0,00	435,64
Расшифровка: 4*0,5*2*109,03=436,12									
Электроснабжение коэф.фицент					432,32	0,00	0,00	0,00	432,32
Расшифровка: 112*0,5*2*3,86=432,32									
<b>Итого</b>					<b>6691,27</b>	<b>-1,84</b>	<b>2,85</b>	<b>0,00</b>	<b>6 978,06</b>

Последняя оплата 12.01.17 в сумме 6 196,82 руб.  
 Долг на 11.01.17 составляет 6 193,21 руб.

К оплате за жилищно-коммунальные услуги: 6 978,06 руб.  
 К оплате за жилищно-коммунальные услуги с учетом аванса: 6 974,15 руб.  
 К оплате за пени: 3,92 руб.

Данное часть квитанции с показаниями ИПУ. Вы можете предоставить на расчетный участок управ.яющей компании с 23 по 25 число. Просим вас округлить показания до целого числа! Показания сняты за февраль 2017г.

ИПУ Электрооснабжения	ИПУ Холодного водоснабжения	ИПУ Горячего водоснабжения	ИПУ Электрооснабжения
Номер	Номер	Номер	Номер
Прошлое	Прошлое	Прошлое	Прошлое

Линия отреза

Номер л/с:

Справочно: начисления пеней за период февраль 2016, июнь 2016, август 2016 - октябрь 2016 составило 3,92 руб.

Дата формирования квитанции 20.01.17

**Инспекция государственного жилищного надзора  
Волгоградской области**

## **Правила № 354 предусматривают требования указания в платежном документе не реже одного раза в 3 месяца сведений о:**

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;**
- порядке расчета в случае не представления потребителем сведений о показаниях приборов учета;**
- последствиях не допуска исполнителя, РСО в помещение для проверки ИПУ;**
- последствиях вторжения в работу ИПУ и несанкционированного потребления.**

**( п.п. з), з (1) п. 31 Правил № 354)**