

**Анализ ФЗ от 29.07.2017**  
**№ 258-ФЗ и проекта**  
**постановления**  
**Правительства РФ**  
**(СОИДЫ - ФЗ вступил в**  
**силу с 10.08.2017)**

Кузнецова Светлана Сергеевна  
специалист 1-ой категории отдела развития  
жилищного хозяйства министерства жилищно-  
коммунального хозяйства Ростовской области

# СТАТЬЯ 154 ЖК РФ: ПУНКТ 2 ЧАСТИ 1, ПУНКТ 1 ЧАСТИ 2, ЧАСТЬ 5

ХВ, ГВ, ЭЭ, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД,

отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД

- коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД



# ЧАСТЬ 7 СТАТЬИ 156 ЖК РФ

МКД находится в управлении УО



размер платы за содержание  
ЖП определяется на ОСС



но плата за КР, потребляемые при  
использовании и содержании общего  
имущества в МКД, определяется по  
требованиям законодательства

# Часть 9.2 статьи 156 ЖК РФ – расчет платы за КР

Есть  
ОПУ

по формуле: норматив\*площадь  
мест общего  
пользования\*площадь жилого  
помещения/общая площадь всех  
жилых и нежилых  
помещений\*тариф

перерасчет исходя  
из показаний ОПУ  
в порядке,  
установленном  
Правительством  
РФ

ИСКЛЮЧЕНИЯ

оснащение МКД

автоматизированной

информационно-измерительной

системой учета потребления,

которая обеспечивает

одномоментное снятие показаний

показания системы учета

Решение на ОСС – расчет исходя из

среднемесячного объема

с проведением

перерасчета по

показаниям ОПУ в

порядке, установленном

Правительством РФ

объема по  
показаниям  
ОПУ

# Часть 9.3 статьи 156 ЖК РФ

Нет ОПУ



ФОРМУЛА:

нормати

в



площадь  
мест общего  
пользования



общая  
площадь  
помещения



площадь всех жилых и  
нежилых помещений



тариф

**Часть 10 статьи 12 ФЗ от**  
**26.06.2015 № 176-ФЗ**

**Размер платы за КР автоматически (без  
решения ОСС) меняется**



**Изменились  
тарифы**



**Изменились  
нормативы**

# АНАЛИЗ ПРОЕКТА ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

## 1. Основные изменения в Правилах 306

### Пункт 27 Правил 306

#### Изменение наименования

**Было:** — Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению или норматив потребления горячей воды на общедомовые нужды

**Стало:** — Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению и горячему водоснабжению или нормативы потребления холодной воды и горячей воды

в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

# ПУНКТ 37 ПРАВИЛ 306

Площадь мест общего пользования для расчета норматива потребления ЭЭ в целях содержания общего имущества:

иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей



части 1 статьи 36 ЖК РФ



помещения

не являющиеся частями квартир

предназначенные для обслуживания более 1-го помещения



межквартирные лестничные площадки



лестницы



лифты



технические этажи



коридоры



чердаки

лифтовые и иные шахты

подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более 1-го помещения оборудование



## 2. ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ 491

### ПУНКТ 29

Для изменения размера платы за содержание ЖП решения ОСС не требуется, если изменились тарифы и нормативы

Расчет проводится по формулам, указанным в приложении

Корректировка проводится не позднее 1-го числа расчетного периода, следующего за наступлением следующих событий:

прекращение  
управления  
МКД

прекращение  
права  
собственности  
на помещение  
в МКД

расторжение договора  
социального найма, найма  
ЖП государственного или  
муниципального ЖФ или  
найма ЖП ЖФ социального  
использования

## Пункт 31 Правил 491



МКД находится в управлении УО



размер платы за содержание  
ЖП определяется на ОСС



но плата за КР, потребляемые при  
использовании и содержании общего  
имущества в МКД, определяется по  
требованиям законодательства

# НОВОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ ПРАВИЛ 491

## РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖП

### Формула 1

$$\begin{array}{l} \text{Плата за} \\ \text{содержание} \\ \text{ЖП} \end{array} = \begin{array}{l} \text{плата за} \\ \text{управление,} \\ \text{содержание и} \\ \text{текущий} \\ \text{ремонт} \end{array} + \begin{array}{l} \text{сумма платы} \\ \text{за КР} \end{array}$$

Формула 1.1

$$\begin{array}{l} \text{Плата за} \\ \text{управление,} \\ \text{содержание и} \\ \text{текущий ремонт} \end{array} = \begin{array}{l} \text{размер платы} \\ \text{за содержание} \\ \text{ЖП,} \\ \text{установленный} \\ \text{на ОСС/ ОМСУ} \end{array} * \begin{array}{l} \text{площадь} \\ \text{помещения} \end{array}$$

### Формула 2

$$\text{Плата за КР} = \text{тариф} * \text{объем}$$

## ЕСТЬ ОПУ

Формула 2.1

норматив \*

площадь мест  
общего  
пользования

\*

общая  
площадь  
ЖП

Объем  
КР



площадь всех жилых и  
нежилых помещений

для ХВ и ГВ:

помещения, не являющиеся частями квартир и  
предназначенных для обслуживания более 1-го помещения  
(согласно сведениям, указанным в паспорте МКД):

площади межквартирных лестничных площадок,  
лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей,  
колясочных, помещений охраны (консьержа), не  
принадлежащих отдельным собственникам

Для ЭЭ - пункты 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ

КОРРЕКТИРОВКА В СТОРОНУ УМЕНЬШЕНИЯ ПО  
ФОРМУЛЕ 3

# МКД оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета КР с технической возможностью одновременного снятия показаний

Формула 2.2

$$\text{ОБЪЕМ КР} = \frac{\text{объем по показаниям системы} * \text{площадь помещения}}{\text{общая площадь всех жилых и нежилых помещений}}$$

$$\text{Объем по показаниям системы} = \frac{\text{показания ПУ КР на ресурсопотребляющем общем имуществе}}{\text{показания ПУ КР ресурсоиспользующем общем имуществе}}$$

Есть  
ОПУ



на ОСС решение: расходы КР =  
среднемесячное потребление КР

Формула 2.3

среднемесячный \* общая площадь  
объем КР помещения

ОБЪЕМ  
КР

общая площадь всех жилых и нежилых помещений

объем КР по ОПУ за  
год (фактическое  
время)


сумма объемов КР во  
всех помещениях по  
ИПУ (нормативу)

Среднемесячный  
объем КР

количество полных  
календарных месяцев

ежегодно 1.07 корректировка в сторону уменьшения по формуле 4

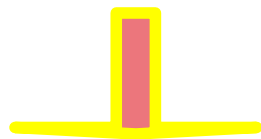
если объем КР превышает нормативный объем по формуле 2.1, то корректировка в сторону уменьшения по формуле 3

Если  превышен  ОСС решение:  
ОПУ  минимальный перечень  показаниям ОПУ

Формула 2.4

$$\text{ОБЪЕМ КР} = \frac{\left( \begin{array}{l} \text{объем по} \\ \text{показаниям} \\ \text{ОПУ} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{сумма объемов КР во всех} \\ \text{помещениях по ИПУ} \\ \text{(нормативам при} \\ \text{отсутствии ИПУ)} \end{array} \right) \cdot \left( \begin{array}{l} \text{общая} \\ \text{площадь} \\ \text{помещения} \end{array} \right)}{\text{общая площадь всех жилых и нежилых помещений}}$$

Если объем КР - отрицательная величина



объем КР в следующем месяце подлежит уменьшению на эту величину

Нет ОПУ



истекли 3 месяца с даты выхода ОПУ  
из строя или его утраты или  
истечения срока его эксплуатации

Формула 2.5

Объем  
КР



норматив



площадь мест  
общего  
пользования



общая  
площадь  
ЖП

площадь всех жилых и  
нежилых помещений



# ЕЖЕГОДНАЯ КОРРЕКТИРОВКА 01.07. ПО ФОРМУЛЕ 3

Размер  
корректировки =

объем по  
показаниям ОПУ с  
01.07.  
предыдущего года  
по 30.06. текущего  
года

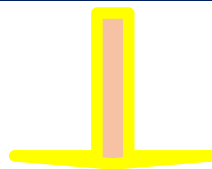
сумма объемов КР во всех  
помещениях с 01.07.  
— предыдущего года по 30.06.  
текущего года по ИПУ (по  
нормативам при отсутствии  
ИПУ)

)\*  
тариф

— норматив \* площадь  
МОП \* тариф \* 12 ) \* общая площадь  
помещения

общая площадь всех жилых и нежилых помещений

Размер корректировки = 0 ( положительная величина)



корректировка размера платы = 0

# ЕЖЕГОДНАЯ КОРРЕКТИРОВКА 01.07. ПО ФОРМУЛЕ 4

Размер  
корректировки =

объем по показаниям  
ОПУ с 01.07.  
предыдущего года по  
30.06. текущего года

сумма объемов КР во всех  
помещениях с 01.07.  
предыдущего года по 30.06.  
текущего года по ИПУ (по  
нормативам при отсутствии  
ИПУ)

\* тариф

среднемесячный объем КР  
не может превышать размера  
норматива  
соответствии с Правилами  
306)

\* площадь  
МОП \* тариф \* 12 \* общая  
площадь  
помещения

общая площадь всех жилых и нежилых помещений

Размер корректировки = 0 (положительная величина)



корректировка размера платы = 0

# ПУНКТ 17 ПРАВИЛ 491

Нарушен порядок расчета платы за содержание ЖП

необоснованное увеличение размера платы

по обращению  
собственника  
/нанимателя

30 дней с момента поступления обращения  
ответственное лицо проводит проверку  
правильности исчисления принимает решения

выявление нарушения (полностью  
или частично) и выплата штрафа  
(полностью или частично)

отсутствие нарушения и  
отказ в выплате штрафа

ответственные лица обязаны уплатить штраф в размере 50%  
величины превышения начисленной платы над размером платы,  
которую надлежало начислить

исключения

нарушение произошло по вине  
собственника/нанимателя

нарушение устранено до  
обращения и (или) до оплаты

## ПУНКТ 18 ПРАВИЛ 491



Установлено нарушение порядка расчета платы за содержание ЖП



Ответственное лицо выплачивает штраф не позднее 2 месяцев со дня получения обращения путем

путем снижения размера задолженности

снижения размера  
платы за содержание  
ЖП

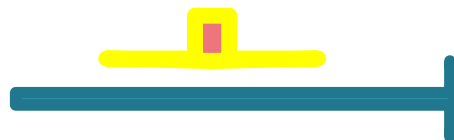


Штраф отражается в платежном документе отдельной строкой

# 3. Основные изменения Правил 354

Подпункт «у (3)» пункта 31

Новая обязанность ИКУ



направлять

средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за КУ с применением повышающих коэффициентов

на установку  
ОПУ

на реализацию мероприятий для МКД в отношении

помещений в  
МКД

общего  
имущества

способствует  
энергосбережению

повышению эффективности  
использования энергетических  
ресурсов

Примерная форма перечня утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти

**Пункт 46 Правил 354:** Если объем потребления всеми ЖП и НЖП больше чем показания ОПУ

то плата за ОДН снижается в следующем месяце на размер превышения

## 4. ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ 124

### В ДОГОВОРЕ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ

Подпункт «г(1)» пункта 18

порядок  срок

направления ИКУ в РСО  
средств, полученных от  
применения повышающих  
коэффициентов к плате за КУ

Подпункт «г(2)» пункта 18

порядок  срок

осуществления РСО  
оборудования МКД ОПУ

не может превышать 30-ти дней с момента  
поступления средств, полученных от применения  
повышающих коэффициентов к плате за КУ и  
средств, полученных при применении повышающих  
коэффициентов к стоимости КР в соответствии с  
подпунктами «е», «ж» пункта 22 Правил 124,

**в размере  $\frac{1}{2}$  стоимости оборудования МКД ОПУ**

## АБЗАЦ 5 ПОДПУНКТА «А» ПУНКТА 21.1 ПРАВИЛ 124

В части определения объема КР по договору ресурсоснабжения с ИКУ для СОИД

Если объем КР для оплаты потребителей = объем КР по показаниям ОПУ

Если объем КР для оплаты потребителей больше объем КР по показаниям ОПУ

объем для оплаты = 0

объем для оплаты = 0

объем в следующем месяце уменьшается на возникшую разницу в объеме

# ПОДПУНКТЫ «е» И «ж» ПУНКТА 22 ПРАВИЛ 124

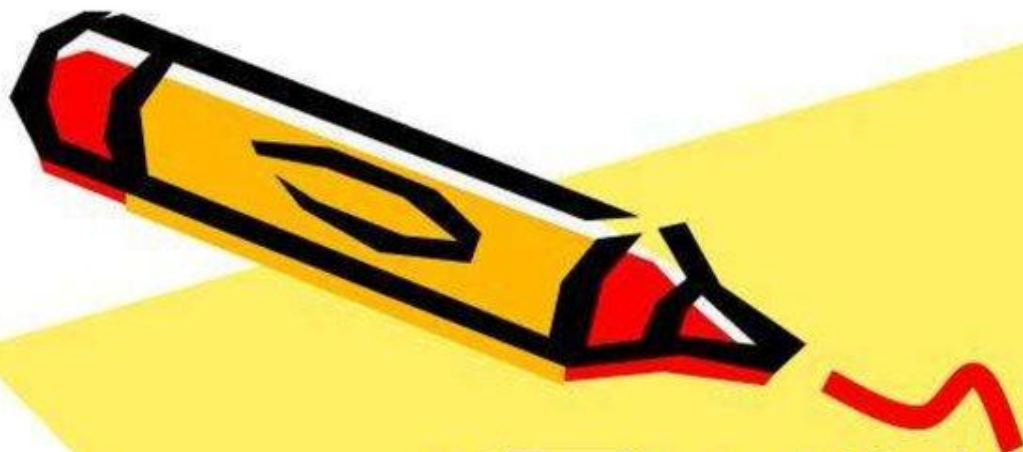


Средства, полученные от применения повышающих коэффициентов к стоимости КР



**на оборудование соответствующего МКД ОПУ в порядке, определенном договором ресурсоснабжения**





СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ

