

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: $\text{норматив} * \text{площадь}$
мест общего
пользования * площадь жилого
помещения / $\text{общая площадь всех}$
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

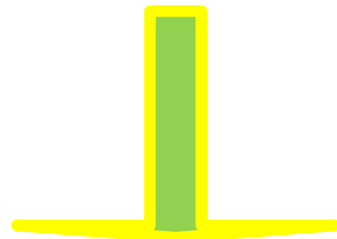
порядке, установленном

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



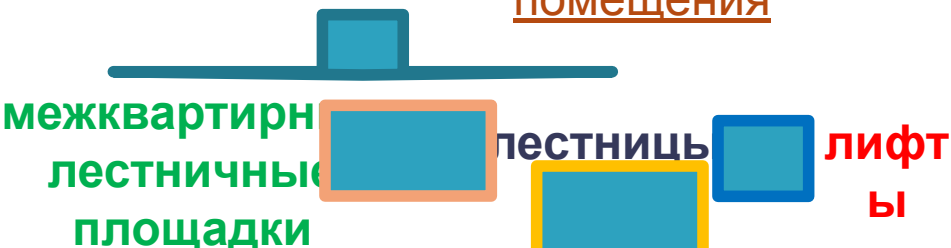
части 1 статьи 36 ЖК РФ



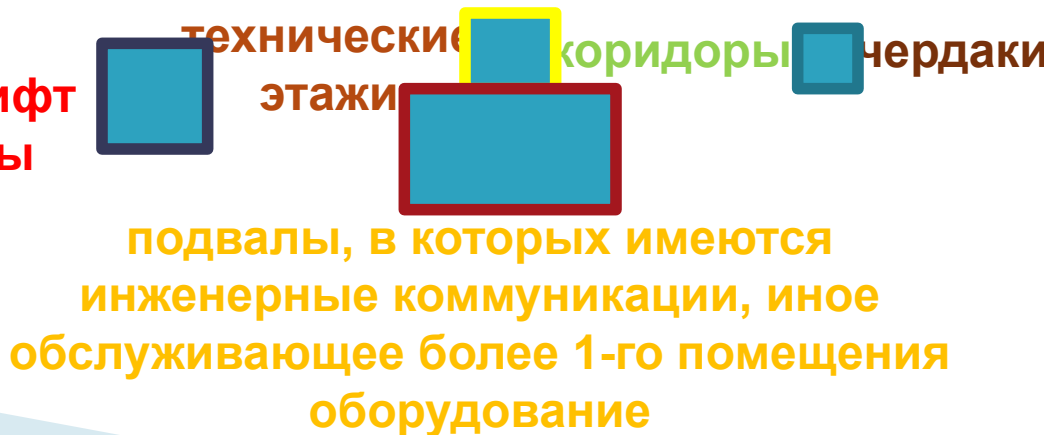
помещения

не являющиеся частями квартир

предназначенные для обслуживания более 1-го помещения



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

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

Формула 1.1

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

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

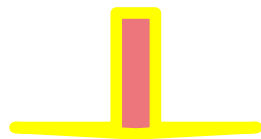
если объем КР превышает нормативный объем по формуле 2.1, то корректировка в сторону уменьшения по формуле 3

Если  превышен  ОСС решение:
ОПУ  минимальный перечень  показаниям ОПУ

Формула 2.4

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

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

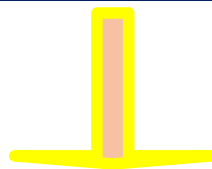
сумма объемов КР во всех
помещениях с 01.07.
— предыдущего года по 30.06.
текущего года по ИПУ (по
нормативам при отсутствии
ИПУ)

)* 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

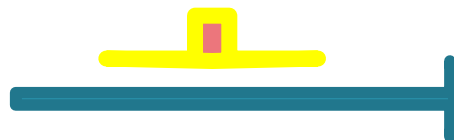


Штраф отражается в платежном документе отдельной строкой

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

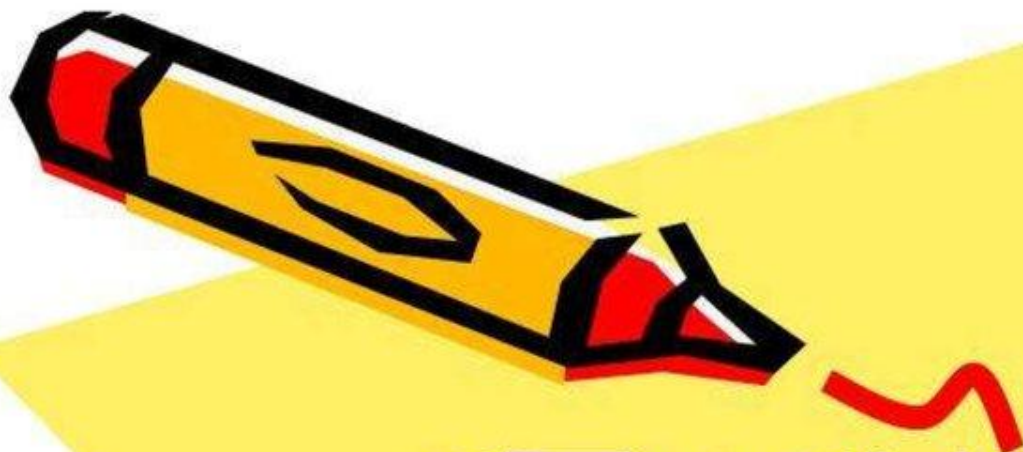
ПОДПУНКТЫ «е» И «ж» ПУНКТА 22 ПРАВИЛ 124



Средства, полученные от применения повышающих коэффициентов к стоимости КР



на оборудование соответствующего МКД ОПУ в порядке, определенном договором ресурсоснабжения



СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ

