

«Сравнительный анализ расчета коммунальных услуг согласно разным редакциям законов в 2011- 2017 годах»

Автор статьи: Плаксин Виктор, фирма «Кварта-С», email: victor@kvarta-c.ru, Санкт-Петербург.

Дата обновления статьи: 8 февраля 2017

Дата создания статьи: 18 марта 2012

1. Цель данной статьи

– понять отличия в правилах предоставления коммунальных услуг согласно разным редакциям законов (постановлений правительства РФ №354 и №307) за следующие периоды.

Период действия	Действующее постановление правительства РФ
До 9 июня 2011	№307 в редакциях до 06.05.2011
9 июня 2011 - 1 сентября 2012	№307 в редакции от 06.05.2011
1 сентября 2012 - 1 июня 2013	№354 в редакциях от 06.05.2011 - 19.03.2013
1 июня 2013 - 31 декабря 2016	№354 в редакции от 16.04.2013 (изменения утверждены постановлением №344 от 16.04.2013)
С 1 января 2017	№354 в редакции от 26.12.2016 (изменения утверждены постановлением №1498 от 26.12.2016)

2. Краткий обзор основных изменений с 1 января 2017

- Отменено начисление **отрицательного объема ОДН** (когда объем по домовому счетчику меньше суммы объемов в жилых и нежилых помещениях, рассчитанных по ИПУ или нормативам). Теперь отрицательный ОДН не начисляется жильцам, так как пункт 47 ПП РФ №354 утратил силу.

ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ОДН с учетом домовых счетчиков по-прежнему в силе с 1 января 2017 и вычисляется по формулам 11-12 ПП РФ №354 от 26.12.2016 как объем домового счетчика за вычетом потребленных объемов в жилых и нежилых помещениях, вычисленных по показаниям ИПУ или нормативам (если нет ИПУ). Как и раньше, объем ОДН не может быть больше норматива (вычисляемого с площади мест общего пользования), но может быть меньше норматива (если собственники не решили иное на собрании многоквартирного дома). Согласно пункту 44, абзац 2, ПП РФ №354.

- Максимальное количество месяцев, в течение которых следует начислять по **среднемесячному потреблению** при отсутствии фактических показаний ИПУ, снижено с 6 до **3 месяцев подряд**. Согласно изменению в пункте 59.б) в ПП РФ №354.
- В случае отсутствия прописанных и проживающих жильцов расчет коммунальных услуг следует делать по **количеству собственников**. Согласно новому пункту 56(2) в ПП РФ №354.
- Частота проверки показаний квартирных счетчиков исполнителем увеличена с 1 раза в 6 месяцев до **1 раза 3 месяца**. Согласно изменениям в пунктах 32.г, 83.

3. Краткий обзор основных изменений с 1 июня 2013

- Изменения в расчете общедомовых нужд (ОДН):

Услуга	При отсутствии домового счетчика	При наличии домового счетчика
Отопление:	Плата за отопление ОДН отменена . Норматив по отоплению ОДН отменен.	Общий размер платы за отопление суммарно по всем лицевым счетам дома не изменится, но вместо двух услуг (отдельно индивидуального и общедомового потребления) будет одна общая услуга по отоплению. Также, показания индивидуальных счетчиков по отоплению теперь не будут учитываться (!) , если хотя бы в одной квартире нет индивидуального счетчика. Если же во всех лицевых счетах есть индивидуальные счетчики по отоплению, то тогда их показания будут учтены.

Хол. и гор. водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение:	Норматив расчета ОДН должен быть снижен для водоснабжения, если в регионе используется расчетный метод (а не метод аналогов). Из формулы 26 постановления №306 для расчета норматива исключены технологические потери в инженерных сетях дома, которые могли составлять 20% для десятиэтажного дома.	Плата за ОДН может быть снижена из-за того, что объем ОДН, который превышает норматив, может быть оплачен не за счет собственников, а за счет средств исполнителя. Такое возможно, если на собрании собственников многоквартирного дома не решили иное и если исполнителем коммунальной услуги не является ресурсоснабжающая организация (согласно пункту 44 постановления №354).
Водоотведение:	Плата за водоотведение ОДН отменена. Норматив по водоотведению ОДН отменен.	Возврат жильцам отрицательной суммы ОДН по водоотведению отменен (пункт 47.а постановления №354). Плата за положительный объем ОДН по водоотведению формально не отменена, т.к. перед формулой 12 постановления №354 по-прежнему указано, что данная формула применяется для водоотведения ОДН; однако многие считают, что авторы последней редакции постановления просто забыли вычеркнуть слова о сточных водах перед формулой 12.

- Добавлено расширенное определение площади общего имущества для расчета ОДН по нормативу при отсутствии домового счетчика, из которого следует, что она не содержит площади чердаков и подвалов. А именно: «общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам».
- Увеличен минимальный период проверки достоверности показаний приборов учета с 3 до 6 месяцев.
- Сокращен минимальный период расчета среднего фактического потребления с 1 года до 6 месяцев, который используется в случае непредоставления жильцами показаний квартирных счетчиков. Кроме того, предельное количество расчетных периодов увеличено с 3 до 6 месяцев подряд (в течение которых нет показаний).
- Исполнителю предоставлено право устанавливать количество проживающих граждан (в т. ч. временно проживающих), в случае отсутствия квартирных счетчиков, и составлять соответствующий акт.
- Потребителю предоставлено право составлять акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя (акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем ТСЖ).

4. Краткий обзор основных изменений с 1 сентября 2012

- Отмена ежегодной корректировки размера платы за отопление (отмена «13-той квитанции»).
- Разделение каждой коммунальной услуги на две: одна предоставляемая внутри квартиры, вторая - общедомовые нужды (ОДН); сумма ОДН может быть как положительной, так и отрицательной.
- Расчет общедомовых нужд (ОДН) согласно показаниям общедомовых приборов учета по новым формулам.
- Распределение общего объема ОДН по всем лицевым счетам пропорционально их площади или количеству жильцов (а не пропорционально их объемам, как это было в постановлении №307 до 1 сентября 2012).
- Новые требования к квитанциям квартплаты, в т. ч. указание начисленных сумм по ОДН в отдельных строках.
- Расчет по среднемесячному расходу за последний год в случае непредоставления потребителем показаний квартирных счетчиков до 3 месяцев подряд.
- Отключение услуги в случае задолженности по ней более 3 месячных размеров, рассчитанных по нормативу.
- Обязанность исполнителя услуг предоставлять рассрочку на оплату услуг в определенных случаях.

5. Общедомовые нужды: сравнение разных редакций законов

Понятие общедомовых нужд (ОДН) введено в силу с 1 сентября 2012, хотя до этого при наличии домовых счетчиков плата за общедомовые нужды фактически также была, но была скрыта в виде коэффициентов, на которые умножался объем индивидуального потребления. (Например, коэффициент больше 1 был равносильен положительному объему ОДН, а коэффициент меньше 1 – отрицательному объему ОДН). С 1 сентября 2012

плата за общедомовые нужды выделена в отдельные суммы. А с 1 июня 2013 плата за отопление ОДН (только по отоплению) снова стала скрытой - суммируется с индивидуальным потреблением в виде одной общей суммы. Более подробно об общедомовых нуждах – читайте статью: www.kvarta-c.ru/odn/

Сравнение разных редакций законов в **2011 – 2017 годах**, содержащие требования к расчету общедомовых нужд, приведено в таблице ниже. Обозначения переменных, используемых в таблице:

- Водн** – объем общедомовых нужд в целом на дом
Вдом – объем (расход) по общедомовому счетчику
Ввычет – вычет из расхода по общедомовому счетчику, оплачиваемый отдельно
Всчет – сумма объемов в квартирах по квартирным счетчикам
Внорм – сумма нормативов в квартирах без счетчиков
Вср – среднегодовой объем потребления по отоплению за предыдущий год (Гкал/м2)
Vi – объем ОДН, приходящийся на i-ый лицевой счет
Wi – объем индивидуального потребления в i-ом лицевом счете (по ИПУ или нормативу)
Ni – количество жильцов i-го лицевого счета
Si – площадь i-го лицевого счета
Собщ – общая площадь всех лицевых счетов дома
Содн – площадь общего имущества (мест общего пользования)
Сдом – суммарная площадь всех помещений дома, включая места общего пользования
Нобщ – общее количество жильцов всех лицевых счетов

1	Расчет ОДН по водоснабжению, газу, электроэнергии:	Постановление 307 до 01.09.12	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 01.06.2013 – 31.12.2016	Постановление 354 с 01.01.2017
1.0	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет, при <u>отсутствии</u> домового счетчика	Плата отсутствует (ноль).	$V_i = (S_{одн} * Норматив) * S_i / S_{общ}$ формула (15)	Без изменений	Без изменений
1.1	Формула расчета общего объема ОДН при наличии домового счетчика	Водн = (Вдом – Ввычет) – Всчет – Внорм Формула расчета объема ОДН, на самом деле, одинакова для всех редакций закона.			
		формула (9) (примечание *) Плата за ОДН отдельно от индивидуального потребления не выделяется, а суммируется вместе с индивидуальным потреблением (одна услуга)	формулы (11) и (12) Плата за ОДН отделяется от индивидуального потребления (две услуги).	формулы (11) и (12), а также добавлена возможность уменьшить объем ОДН до норматива, (если он больше норматива), рассчитанного как (Sодн * Норматив) , если собственники не решили иное на общем собрании многоквартир. дома (пункт 44, абзац 2)	Без изменений
1.2	Распределение ОДН по лицевым счетам (при наличии домового счетчика)	По всем лицевым счетам (с 9 июня 2011) или только по лицевым счетам, имеющим ИПУ (до 9 июня 2011, если в доме есть хотя бы один ИПУ)	По всем лицевым счетам, если $V_{одн} > 0$, или только по жилым лицевым счетам, если $V_{одн} < 0$	Без изменений	По всем лицевым счетам, если $V_{одн} > 0$ Отрицательный Водн не распределяется (не начисляется) лицевым счетам (пункт 47 исключен)
1.3	Распределение ОДН пропорционально (при наличии домового счетчика)	Потребленному объему в квартире Wi (расчитанному по показаниям ИПУ или нормативу, если нет ИПУ)	Площади лицевого счета Si , если $V_{одн} > 0$, или количеству жильцов Ni , если $V_{одн} < 0$. (пункты 44, 46, 47.а)	Без изменений	Площади лицевого счета Si (пункты 44, 46)

1.4	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет (при наличии домового счетчика)	$V_i = \text{Водн} * W_i / (\text{Всчет} + V_{\text{норм}})$ (с 9 июня 2011) или $V_i = \text{Водн} * W_i / \text{Всчет}$ (до 9 июня 2011) (примечание **)	$V_i = \text{Водн} * S_i / \text{Собщ}$ или $V_i = \text{Водн} * N_i / \text{Нообщ}$	Без изменений	$V_i = \text{Водн} * S_i / \text{Собщ}$
2	Расчет ОДН по водоотведению:	Постановление 307 до 01.09.2012	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 01.06.2013 – 31.12.2016	Постановление 354 с 01.01.2017
2.0	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет, при <u>отсутствии</u> домового счетчика	Плата отсутствует (ноль).	$V_i = (\text{Содн} * \text{Норматив}) * S_i / \text{Собщ}$ формула (15)	Плата отсутствует (ноль).	Без изменений
2.1	Формула расчета ОДН при <u>наличии</u> домового счетчика	Аналогично водоснабжению (смотрите строки 1.1 – 1.4)	Аналогично водоснабжению (смотрите строки 1.1 – 1.4)	Возврат отрицательного объема ОДН отменен. Плата за положительный объем ОДН не отменена и считается аналогично водоснабжению (смотрите строки 1.1 – 1.4), т. к. перед формулой 12 постановления № 354 по-прежнему указано водоотведение; однако многие считают, что авторы последней редакции постановления просто зыбыли вычеркнуть слова о сточных водах перед формулой 12 и плату за водоотведение ОДН не нужно рассчитывать.	Без изменений
3	Расчет ОДН по отоплению:	Постановление 307 до 01.09.2012	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 01.06.2013 – 31.12.2016	Постановление 354 с 01.01.2017
3.0	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет, при <u>отсутствии</u> домового счетчика	Плата отсутствует (ноль).	$V_i = (\text{Содн} * \text{Норматив}) * S_i / \text{Собщ}$ формула (15)	Плата отсутствует (ноль).	Без изменений
3.1	Формула расчета общего объема ОДН при <u>наличии</u> домового счетчика	Ежегодная корректировка (13-тая квитанция): $\text{Водн} = \text{Вдом} - (\text{Вср} * \text{Собщ})$ формула (8)	Ежемесячное начисление: <u>Если есть хотя бы один ИПУ:</u> $\text{Водн} = (\text{Вдом} - \text{Ввычет}) - \text{Всчет} - \text{Внорм}$ формула (13) <u>Если нет ИПУ:</u> $\text{Водн} = (\text{Вдом} - \text{Ввычет}) * \text{Содн} / \text{Сдом}$ формула (14) (примечание ***)	Плата за ОДН по отоплению отдельно от индивидуального потребления не выделяется, а суммируется вместе с индивидуальным потреблением (одна услуга). <u>Если у всех есть ИПУ:</u> $\text{Водн} = (\text{Вдом} - \text{Ввычет}) - \text{Всчет}$ формула (3.1)	Без изменений

				Если не у всех есть ИПУ: Водн=Vдом –Vвычет формула (3) (примечание ****)	
3.2	Распределение ОДН по лицевым счетам при <u>наличии</u> домового счетчика:	По всем лицевым счетам пропорционально площади лицевого счета Si: Vi = Водн * Si / Собщ	Без изменений	Без изменений	Без изменений
4	Расчет ОДН по отоплению и горячему водоснабжению при самостоятельном производстве:	Постановление 307 до 01.09.2012	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 01.06.2013 – 31.12.2016	Постановление 354 с 01.01.2017
4.1	Формула расчета объема топлива для производства отопления или ГВС	-	Водн = Vдом – Vвычет формулы (18), (20)	Без изменений	Без изменений
4.2	Распределение ОДН (топливо для отопления) по лицевым счетам:	-	По всем лицевым счетам пропорционально площади: Vi = Водн * Si / Собщ	Без изменений	Без изменений
4.3	Распределение ОДН (топливо для ГВС) по лицевым счетам:	-	По всем лицевым счетам пропорционально потребленному объему горячей воды в квартире Wi: Vi = Водн * Wi / (Vсчет+Vнорм)	Без изменений	Без изменений

Примечания к таблице:

- *) Несмотря на то, что формула (9) постановления №307 выглядит немного по-другому, в действительности формула расчета ОДН в строках 1.1 и 1.4 вышеприведенной таблицы полностью соответствует формуле (9). Формула (9) применяется для расчета итогового объема услуги по лицевому счету i, включающего индивидуальное и общедомовое потребление, а указанная в таблице в строке 1.4 формула применяется только для расчета общедомового, приходящегося на i-ый лицевой счет: $V_i = \text{Водн} * W_i / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}})$. Поэтому, если к объему W_i (индивидуальное) прибавить V_i (общедомовое), мы должны получить формулу, абсолютно идентичную формуле (9). Действительно:

$$W_i + V_i = W_i + \text{Водн} * W_i / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}}) = W_i + (V_{\text{дом}} - V_{\text{счет}} - V_{\text{норм}}) * W_i / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}}) =$$

$$= W_i + (W_i * V_{\text{дом}} / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}})) - W_i = W_i * V_{\text{дом}} / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}}).$$
Полученная формула абсолютно идентична формуле (9).
- **) Приведенная формула $(\text{Водн} * W_i / V_{\text{счет}})$ не содержит ошибки и отличается от ошибочной формулы постановления №307, действовавшей до 9 июня 2011. Ошибка в формуле (9) заключалась в том, что суммарный расход с учетом корректирующих коэффициентов во всех квартирах дома не равен расходу по домовому счетчику. Ошибку можно исправить одним из двух возможных способов:
(1) скорректировать формулу (9): вместо $W_i * V_{\text{дом}} / (V_{\text{счет}} + V_{\text{норм}})$ использовать $W_i * (V_{\text{дом}} - V_{\text{норм}}) / V_{\text{счет}}$
(2) либо распределять объем ОДН на все лицевые счета, а не только на лиц. счета со счетчиками.
В программном продукте «Кварта-С: расчет квартплаты» до 9 июня 2011 ошибка была исправлена первым способом. В последней редакции постановления №307, вступившей в силу 9 июня 2011, ошибка исправлена вторым способом.
- ***) Расчет ОДН для i-го лицевого счета происходит по формуле (14), а расчет объема соответствующей услуги внутри квартиры для i-го лицевого счета (W_i) происходит по формуле (3) - пропорционально площади i-го лицевого счета (S_i): $W_i = V_{\text{дом}} * S_i / S_{\text{дом}}$. Подразумевается, что $S_{\text{дом}} = \text{Сумма}(S_i) + S_{\text{одн}}$.
- ****) Если хотя бы в одном лицевом счете нет квартирного счетчика, то ни показания квартирных счетчиков, ни нормативы вообще не используются при расчете платы за отопление. В этом случае объем отопления, включающий в себя как индивидуальное, так и общедомовое потребление, рассчитывается по формуле 3: $V_i = (V_{\text{дом}} - V_{\text{вычет}}) * S_i / \text{Собщ}$.

6. Требования к счетам квартплаты: сравнение разных редакций законов

В таблице ниже приведено сравнение требований к платежным документам (счетам квартплаты):

№	Требования к платежному документу (счету). В платежном документе необходимо указывать:	Постановление 307 до 01.09.2012	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 (с 01.06.13)	Постановление 354 с 01.06.2017
5.1	Суммы начислений по ОДН (обще-домовым нуждам) в отдельных строках	НЕТ, однако обычно указывали значение коэффициента, на который умножался объем, потребленный внутри квартиры: коэффициент >1, если объем ОДН положительный, или <1, если объем ОДН отрицательный.	ДА (пункт 69.е, 70)	Без изменений	Без изменений
5.2	Показания общедомовых счетчиков	НЕТ	ДА (пункт 69.е)	Без изменений	Без изменений
5.3	Суммарный объем в квартирах (как в квартирах со счетчиками, так и в квартирах без счетчиков по нормативу)	НЕТ	ДА (пункт 69.е)	Без изменений	Без изменений
5.4	Объем ОДН (в целом на весь дом)	НЕТ	ДА (пункт 69.е)	Без изменений	Без изменений
5.5	Сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы	НЕТ	ДА (пункт 69.к)	Без изменений	Без изменений
5.6	Размер повышающего коэффициента для коммунальных услуг	НЕТ	НЕТ	НЕТ	ДА (пункт 69.р(1))

Постановление №354 изменяет требования к платежному документу (счету, квитанции квартплаты) с 1 сентября 2012. Изменения в платежном документе приведены в вышеуказанной таблице. Основным изменением является обязательное указание сумм ОДН в отдельных строках платежного документа и обязательное указание показаний общедомовых счетчиков, суммарного объема в квартирах (как в квартирах со счетчиками, так и в квартирах без счетчиков по нормативу) и объема ОДН в целом на весь дом.

Приказ Министерства регионального развития РФ №454 от 19.11.2011 утверждает примерную форму платежного документа (квитанций), которая соответствует постановлению №354. Данная форма, утвержденная приказом №454, не является обязательной, а является лишь одной из возможных форм, которая соответствует постановлению №354, т.е. содержит все обязательные поля.

В программе «Кварта-С: расчет квартплаты» реализованы несколько принципиально разных форматов счетов (квитанций), соответствующие постановлению №354. Примеры форматов: www.kvarta-c.ru/func_kvit.html

7. Прочие требования: сравнение разных редакций законов

Сравнение прочих требований, не относящихся к общедомовым нуждам и платежным документам:

№	Требование	Постановление 307 до 01.09.2012	Постановление 354 01.09.2012 – 31.05.2013	Постановление 354 01.06.2013 – 31.12.2016	Постановление 354 с 01.01.2017
6.1	Проверка показаний ИПУ исполнителем:	не чаще 1 раза в 6 месяцев (пункт 50.г)	не чаще 1 раза в 3 месяца (пункты 32.г, 83, 84)	не чаще 1 раза в 6 месяцев (пункты 32.г, 83, 84)	не чаще 1 раза в 3 месяца (пункты 32.г, 83)
6.2	Предоставление показаний квартирных счетчиков Расчет размера платы в случае непредоставления потребителем показаний квартирных счетчиков:	по нормативу потребления (пункт 24.в)	<u>Не более 3 месяцев подряд:</u> по среднемесячному объему за период не менее одного года (если меньше - то за фактический период, если он не менее 3 месяцев) <u>Более 3 месяцев подряд:</u> по нормативу (пункты 59.б, 60)	<u>Не более 6 месяцев подряд:</u> по среднемесячному объему за период не менее 6 месяцев (если меньше - то за фактический период, если он не менее 3 мес.) <u>Более 6 месяцев подряд:</u> по нормативу (пункты 59.б, 60)	<u>Не более 3 месяцев подряд:</u> по среднемесячному объему за период не менее 6 месяцев (если меньше - то за фактический период, если он не менее 3 мес.) <u>Более 3 месяцев подряд:</u> по нормативу (пункты 59.б, 60)
6.3	Отключение услуг в случае задолженности Исполнитель может отключить услугу (кроме отопления и ХВС) в случае задолженности по ней в указанном размере, рассчитанном по нормативу	более 6 месячных размеров платы (пункт 80.а)	более 3 месячных размеров платы (пункт 118)	Без изменений	более 2 месячных размеров платы (пункт 118)
6.4	Отсрочка платы Рассрочка и (или) отсрочка внесения платы	По согласованию с исполнителем. (пункт 41)	Исполнитель обязан предоставить рассрочку, если размер платы в текущем периоде на 25% больше размера платы за аналогичный расчетный период прошлого года. (пункт 72)	Без изменений	Без изменений
6.5	Право исполнителя устанавливать количество проживающих граждан, в т. ч. временно проживающих, в случае отсутствия квартирных счетчиков.	Нет	Нет	Есть (пп. 32.е1, 56.1, 58)	Есть (пп. 32.е1, 56.1, 58) В случае отсутствия прописанных и проживающих - по количеству собственников (пункт 56.2)
6.6	Право потребителя составлять акт проверки качества услуг в отсутствие исполнителя (акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем ТСЖ/совета)	Нет	Нет	Есть (пункт 110.1)	Без изменений

8. Реализация расчета коммунальных услуг в программе «Кварта-С»

В программе «Кварта-С: расчет квартплаты» на 1С:Предприятие 8 расчет общедомовых нужд реализован согласно всем редакциям постановлений правительства № 307, 354, в том числе и последней редакции от 26.12.2016, вступившей в силу 1 января 2017. Пользователь может просто выбрать действующее постановление и сделать автоматический расчет согласно нему. «Кварта-С» успешно помогает более 1000 организациям ЖКХ во многих регионах России, как небольшим ТСЖ на один дом, так и крупным управляющим компаниям, расчетным центрам, абонентским отделам теплосетей и водоканалов, обслуживающих десятки тысяч лиц. счетов.

Подробная информация о возможностях «Кварта-С» - на сайте www.kvarta-c.ru

Другие аналитические статьи о ЖКХ: www.kvarta-c.ru/articles/