


ОБЗОР
ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ
от 26.12.2016 N 1498
«О вопросах предоставления коммунальных
услуг и содержания общего имущества в
многоквартирном доме»



Основные изменения в Правилах 306

1. Появилось новое понятие



«норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»

2. Срок действия Н потребления КУ и Н потребления КР в целях содержания ОИ



НЕ МЕНЕЕ 3 ЛЕТ

3. Методы установления Н

Н ПОТРЕБЛЕНИЯ КУ В ЖП

Н ПОТРЕБЛЕНИЯ КР в целях
содержания ОИ

Метод аналогов

Расчетный метод

Только
расчетный метод

4. Составляющие Н ПОТРЕБЛЕНИЯ КР в целях содержания ОИ

технологические
потери



объем, потребляемый при
выполнении минимального
перечня

~~расходы, возникшие в
результате нарушения
требований технической
эксплуатации, правил
пользования и
содержания~~

5. НОРМАТИВ ОТВЕДЕНИЯ СТОЧНЫХ ВОД В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОИ

Нормативы потребления
КР ХВ на содержание ОИ

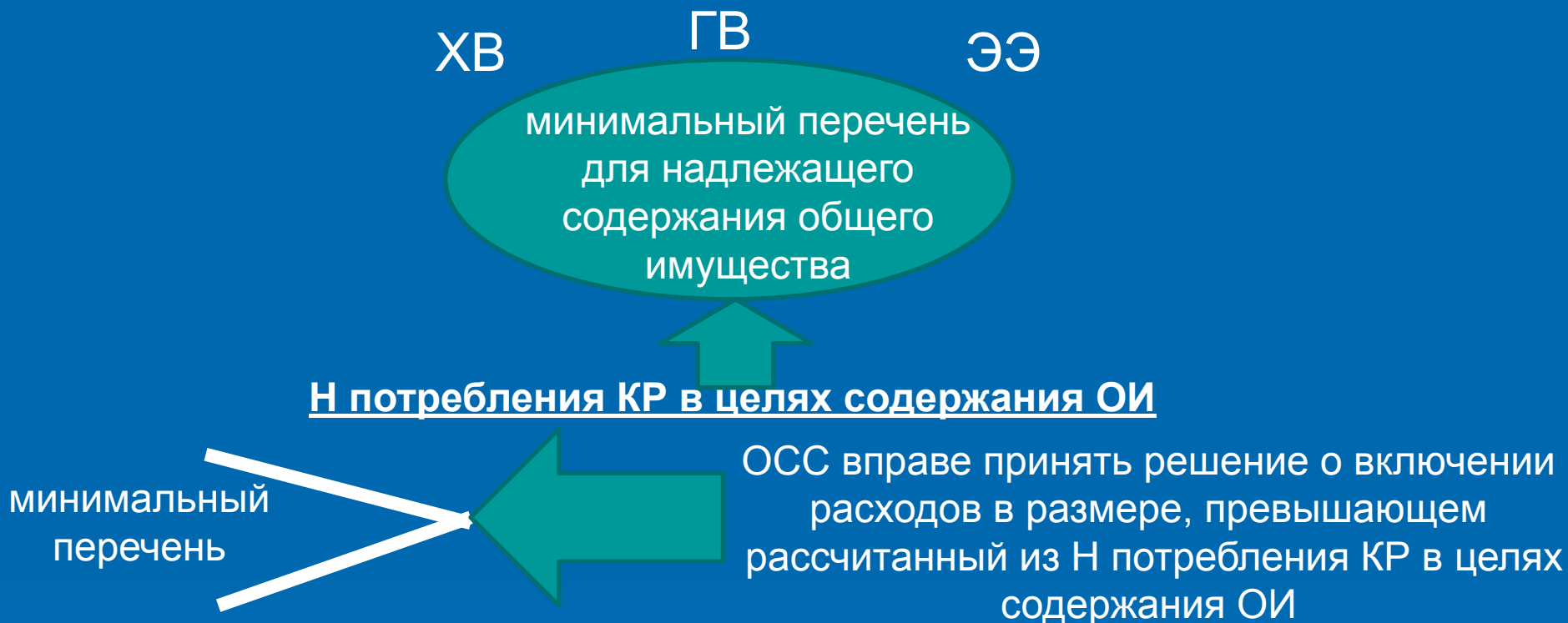


Нормативы потребления КР
ГВ на содержание ОИ

Появится в
платежном
документе с
01.06.2017

Основные изменения в Правилах 491

6. Новое в расходах за содержание ЖП с 01.01.2017



отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов

Форма платежного документа, существовавшая до изменений

Вид услуги	Ед. изм.	Объем коммунальных услуг		Тариф нас. руб/ед. изм.	Размер платы за ком. услуги, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Перерасчеты, руб.	Льготы, субсидии, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.		
		индив. потребл.	общедом. нужды		индив. потребл.	общедом. нужды				Всего	в т.ч. за комм. услуги	
											индив. потребл.	общедом. нужды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
СбВывРазТОП	м2			2,010			145,73			145,73	145,73	
Содер. жилья	м2			13,410			972,23			972,23	972,23	
Жилищные услуги										1 117,96	1 117,96	
Водоотв. ГВС (2)	м3	2,40800		27,450	66,10		66,10			66,10	66,10	
Водоотв.ХВС (2)	м3	5,62800		27,450	154,49		154,49			154,49	154,49	
Отопление (1)-0,0257	Гкал	1,86325		1 155,080	2 152,20		2 152,20			2 152,20	2 152,20	
Тепл.энергия ГВС	Гкал	0,14689	0,03505	1 155,080	169,67	40,49	210,16			210,16	169,67	40,49
Теплоноситель (2)	м3	2,40800	0,57455	41,340	99,55	23,75	123,30			123,30	99,55	23,75
ХВ снабжение (2)	м3	5,62800	0,27116	39,990	225,07	10,84	235,91			235,91	225,07	10,84
Эл.снабжение (2)	кВт	156,00000		3,600	561,60		561,60			561,60	561,60	
Эл.снабжение (2)	кВт	129,00000	17,55307	5,040	650,16	88,47	738,63			738,63	650,16	88,47
Коммунальные услуги										4 242,39	4 078,84	163,55
Итого к оплате за расчетный период					4078,84	163,55	5360,35			5360,35	5196,80	163,55
Долг(+)/Аванс(-) на дату печати:XXXXруб					Последняя оплата. Сумма: XXXXXX, Дата: XXXXXX							
*) – указывается объем коммунальных услуг, определенный, исходя из: (1) – нормативов потребления коммунальных услуг; (2) – показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета; (3) – среднемесячного потребления коммунальных услуг; (4) – исходя из показаний общедомового прибора учета.												
СПРАВОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ СМОТРЕТЬ НА ОБОРОТЕ												
----- линия отрыва -----												
Внимание!!! Последние показания заполняются в таблице и передаются до 21 числа												
Показания счетчика на XXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX										
Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.	Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.	Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.				
Г/В ванна	7		ГВ Кух1	2		ХВ ванна	206					
ХВ кухня	42		Эл.2	8 451								

Примерная форма платежного документа с учетом изменений, если управление МКД осуществляет УО, ТСЖ, ЖСК (разработанная ГУП РО «ИВЦ ЖКХ»)

Вид услуги	Ед. изм.	Объем коммунальных услуг		Тариф нас. руб./ед. изм.	Размер платы за ком. услуги, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Перера счета, руб.	Льготы субсидии, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.		
		индив. потребл.	Содерж. ОИД		индив. потребл.	Содерж. ОИД				Всего	в т.ч. за комм. услуги	
											индив. потребл.	Содерж. ОИД
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
СбВывРазТОП	м2			2,010			145,73			145,73	145,73	
Содер. жилья	м2			13,410			972,23			972,23	972,23	
Тепл. энергия ГВС (СОИД)	Гкал		0,03505	1155,080		40,49	40,49			40,49		40,49
Теплоноситель (СОИД)	м3		0,57455	41,340		23,75	23,75			23,75		23,75
ХВ снабжение (СОИД)	м3		0,57455	39,990		22,98	22,98			22,98		22,98
Эл. снабжение (СОИД)	кВт		57,45	3,600		206,82	206,82			206,82		206,82
Жилищные услуги										1 412,00	1 117,96	294,04
Водоотв. ГВС (2)	м3	2,40800		27,450	66,10		66,10			66,10	66,10	
Водоотв. ХВС (2)	м3	5,62800		27,450	154,49		154,49			154,49	154,49	
Отопление (1)-0,0257	Гкал	1,86325		#####	#####		2 152,20			2 152,20	2 152,20	
Тепл. энергия ГВС	Гкал	0,14689		#####	169,67		169,67			169,67	169,67	
Теплоноситель (2)	м3	2,40800		41,340	99,55		99,55			99,55	99,55	
ХВ снабжение (2)	м3	5,62800		39,990	225,07		225,07			225,07	225,07	
Эл. снабжение (2)	кВт	156,00000		3,600	561,60		561,60			561,60	561,60	
Эл. снабжение (2)	кВт	129,00000		5,040	650,16		650,16			650,16	650,16	
Коммунальные услуги										4 078,84	4 078,84	
Итого к оплате за расчетный период					4078,84	294,04	5490,84			5490,84	5196,80	294,04

Долг(+)/Аванс(-) на дату печати:XXXXXXX

Последняя оплата. Сумма:XXXXXXX руб. Дата: XXXXXX

*) – указывается объем коммунальных услуг, определенный, исходя из: (1) – нормативов потребления коммунальных услуг; (2) – показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета; (3) – среднemesячного потребления коммунальных услуг; (4) – исходя из показаний общедомового прибора учета.

СПРАВОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ СМОТРЕТЬ НА ОБОРОТЕ

Внимание!!! Последние показания заполняются в таблице и передаются до 21 числа

Показания счетчика XXXX

XX

Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.	Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.	Счетчик	Нач.показ.	Кон.показ.
Г/В ванна	7		ГВ Кух1	2		ХВ ванна	206	
ХВ кухня	42		Эл.2	8 451				

Раздел 4. Справочная информация

Вид услуги	Прибор учета	Дата следующей поверки	Норматив потребления		Текущие показания ОПУ	Текущий расход ОПУ	Сум V ком. услуг в доме		Суммарная площадь помещения
			ком. услуги инд. потребл.	общедом. нужды			в помещен. дома	Содержание ОИД	
Тепл. энергия ГВС			0,0610	0,001220			1,75294	3 626,1	
Теплоноситель			3,1500	0,020000			28,73607	3 626,1	
ХВ снабжение			6,5000	0,020000			1,75294	3 626,1	
Эл. снабжение			236,0000	2,000000			2873,60000	3 626,1	

Площадь мест общего пользования 1436,8

Основные изменения в Правила 354

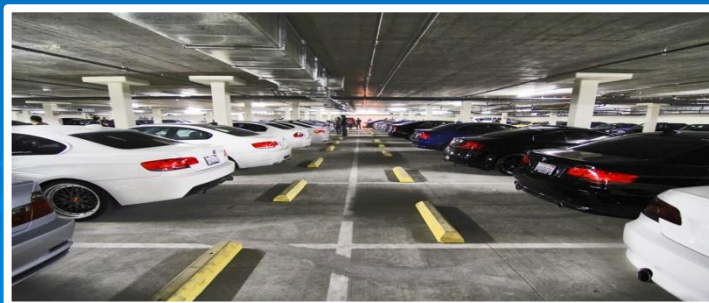
7. Новое понятие НЖП

помещение в МКД

указано в проектной документации или технической документацией на МКД, либо в электронном паспорте МКД,

не является ЖП и не включено в состав ОИ, независимо от наличия отдельного входа или подключения к внешним сетям инженерно-технического обеспечения

машино-места, подземные гаражи и автостоянки



8. Порядок предоставления КР в НЖП



ХВ

ГВ

ТЭ



отведение
сточных вод

Газ



ЭЭ



9. Обязанности ИКУ

```
graph TD; A[9. Обязанности ИКУ] --> B[проводить проверку состояния ИПУ в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения заявления от потребителя]; A --> C[предоставлять адрес, наименование, телефон организации, куда потребитель может обратиться за установкой ПУ]; A --> D[оповещать собственника НЖП о необходимости заключить договор ресурсоснабжения с РСО];
```

проводить проверку состояния ИПУ в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения заявления от потребителя

предоставлять адрес, наименование, телефон организации, куда потребитель может обратиться за установкой ПУ

оповещать собственника НЖП о необходимости заключить договор ресурсоснабжения с РСО

уведомлять потребителя на сайте, стендах, в платежке не реже 1 раза в квартал о последствиях недопуска для проведения проверки ПУ, о последствиях несанкционированного вмешательства в работу ПУ

10. Права ИКУ

проверка
состояния ПУ



проверка
достоверности
сведений о
показаниях ПУ

не чаще 1 раза в 3
месяца в ЖП

не чаще 1 раза в
месяц вне
помещений, в
НЖП

ввод в
эксплуатацию

контрольные
пломбы и
индикаторы
антимагнитных
пломб



пломбы и устройства,
позволяющие
фиксировать факт
несанкционированного
вмешательства в
работу ПУ

последующие плановые
(внеплановые) проверки

уведомлять о задолженности через:

СМС

электронную
почту

голосовое
сообщение

телефонный звонок с
записью разговора

личный кабинет
в ГИС

на своем
сайте

11. Права потребителя



требовать от ИКУ
проводить проверку
качества КУ,
оформления и
направления акта
проверки и акта об
устранении
недостатков

требовать от ИКУ
составления акта о
наличии/отсутствии
технической возможности
установить ИПУ и КПУ

требовать от ИКУ проводить
проверки состояния ИПУ, КПУ
в срок, не превышающий 10
дней со дня получения ИКУ
заявления

требовать от ИКУ с
РСО составления акта о
наличии/отсутствии
технической
возможности установки
ОПУ

12, 13. Особенности внесения платы за КУ

непосредственный
способ управления

выбранный способ
управления не реализован

способ управления
не выбран

Вид услуги	Ед. измер.	Объем	Тариф	Всего начислено	Перерасчеты	Льготы	Итого
1. Содержание жилого помещения							
2. Коммунальные услуги							
2.1. Холодная вода							
2.2. Горячая вода							
2.3. Электрическая энергия							
2.4. Отопление							
2.5. Газоснабжение							

V КУ на ОДН

V по нормативу
потребления КР в целях
содержания ОИ

исключения

ОСС принято решение о распределении V КУ на ОДН, определенного по показаниям ОПУ, в размере превышения над V по нормативу потребления КР в целях содержания ОИ

между всеми ЖП и НЖП пропорционально размеру общей площади каждого ЖП (НЖП)

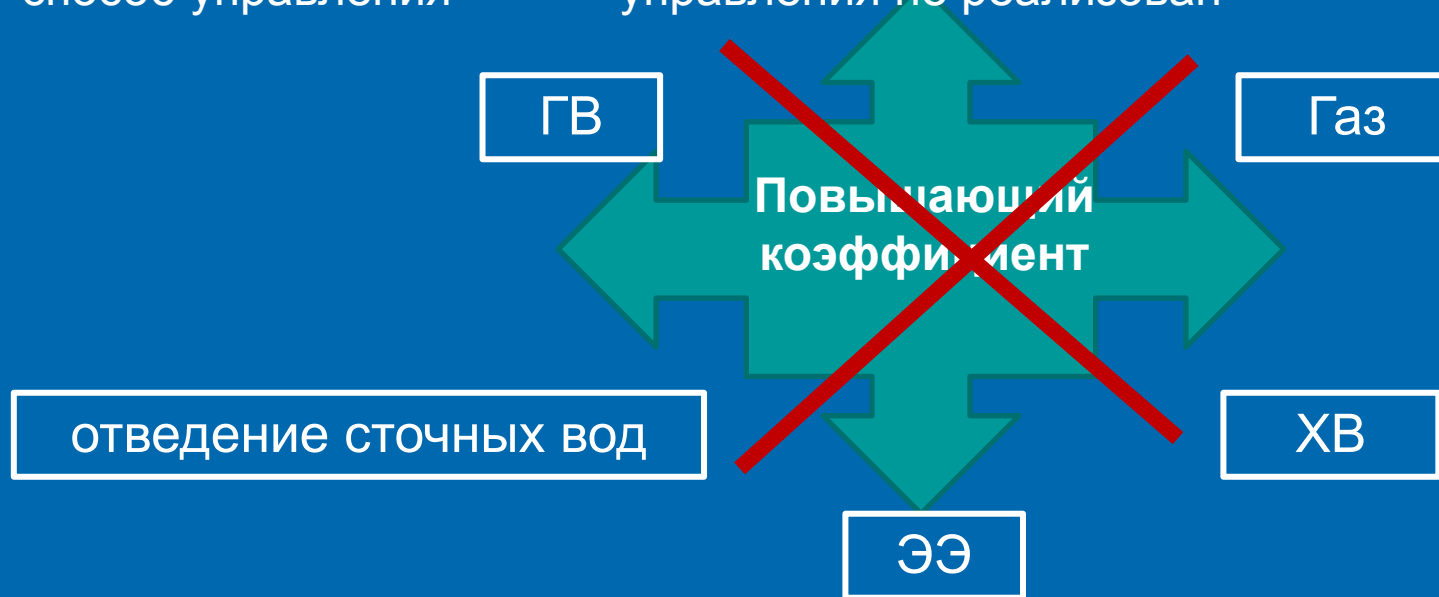
14. Особенности внесения платы за ОДН

при отсутствии ОПУ

непосредственный
способ управления

выбранный способ
управления не реализован

способ управления
не выбран



При отсутствии ОПУ ТЭ повышающий коэффициент применяется

15. При отсутствии ИПУ и квартирного ПУ ХВ, ГВ, ЭЭ в коммунальной квартире и наличии технической возможности их установки применяется повышающий коэффициент.

16. Особенности внесения платы за НЖП

непосредственный
способ управления



выбранный способ
управления не реализован



способ управления
не выбран



используются цены (тарифы), установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель.

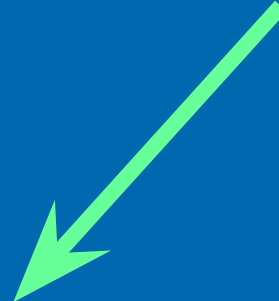
УО



ТСЖ



ЖСК



из тарифов для населения только в случае, если собственники НЖП относятся к категории потребителей, приравненных к населению.



17. Если ЖП не оборудовано ИПУ или КПУ при отсутствии постоянно и временно проживающих в ЖП граждан объем КУ рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.



18. Особенности применения/неприменения повышающего коэффициента по истечении срока использования показаний среднемесячного объема

Применяется повышающий коэффициент

выход из строя или истечение срока эксплуатации ИПУ, КПУ, комнатного ПУ

потребитель не обеспечил допуск ИКУ в ЖП в дату и время, указанные в извещении о проверке, при этом в отношении потребителя нет информации о его временном отсутствии, ИКУ составлен акт об отказе в допуске к ПУ

19. Не применяется повышающий коэффициент

Непредставление потребителем показаний ИПУ, КПУ, комнатного ПУ в установленные сроки

20. Последствия установления несанкционированного потребления

ИСПОЛНИТЕЛЬ



PCO

Акт о выявлении несанкционированного подключения

Уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение

Доначисление:

Мощность несанкционированного оборудования*период круглосуточной работы

Объем по Н потребления КУ*10

21-23. Новое в оформлении платежного документа

Вид услуги	Ед. измер.	Объем	Тариф	Всего начислено	Перерасчет	Льготы	Итого
1. Жилищные услуги:							
1.1. Холодная вода в целях содержания							
1.2. Горячая вода в целях содержания							
1.3. Электрическая энергия в целях содержания							
1.4. Отведение сточных вод в целях содержания							
1.5. Управление МКД							
1.6. Содержание жилого помещения							
2. Коммунальные услуги:							
2.1. Холодная вода							
2.2. Горячая вода							
2.3. Электрическая энергия							
2.4. Отопление							
2.5. Газоснабжение							

размер
повышающего
коэффициента

размер
превышения
платы

уплата ИКУ
потребителю
неустоек

размер
неустойки за
нарушение
потребителем
условий
договора

С 1 июля
2017 года

штриховые коды,
предусмотренные ГОСТ
Р 56042-2014

ЖСК

Исключение –
принятие решения
на ОСС об отказе

ТСЖ

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

24. Последствия выявления несанкционированного вмешательства в ПУ

нарушена целостность

нет пломб

свободный доступ к элементам коммутации

механические повреждения

Акт о выявлении несанкционированного подключения

Доначисление:

Объем по Н
потребления КУ*10

СОСТОЯНИЕ

25. Проверка ПУ

ПОКАЗАНИЯ

точная
доставка

не позднее 14
дней до даты
проверки
направляется
сообщение

последствия
недопуска

ПОТРЕБИТЕЛЬ ОБЯЗАН ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПУСК

если не может обеспечить
допуск, то сообщает о
причинах недопуска не позднее
2 дней до даты в извещении с
предложением иных дат

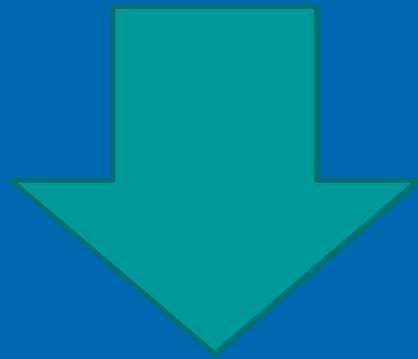
не ранее 2 дней с
момента получения
извещения

АКТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ
ПРОВЕРКИ/АКТ ОБ ОТКАЗЕ В
ДОПУСКЕ

не позднее 3 дней с
даты, указанной в
извещении

в течение 10 дней после получения от потребителя заявления

26. ПЕРЕРАСЧЕТ ПРИ ВРЕМЕННОМ ОТСУТСТВИИ
НЕ ПРОИЗВОДИТСЯ



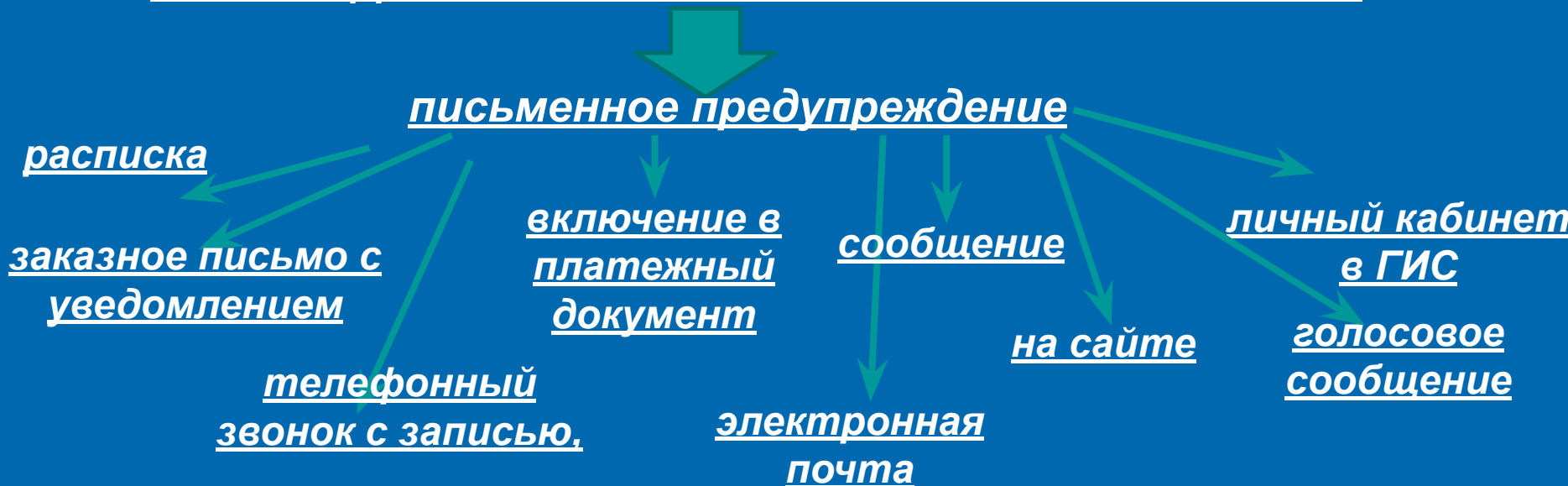
ПУ НЕ ИСПРАВЕН



**НЕ УСТАНОВЛЕНО ОТСУТСТВИЕ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ
УСТАНОВКИ ПУ**

**При подаче заявления о перерасчете
необходимо прикладывать акт об
отсутствии технической возможности
установки ПУ.**

27. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕНИЯ/ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ КУ



вправе вначале ограничить, если в течение 20 дней с момента доставки не погасит задолженность

по истечении 10 дней с момента ограничения приостанавливает, кроме ХВС и отопления

Возобновление - в течение 2 календарных дней с момента устранения причин

28. Последствия и порядок установления необоснованного увеличения платы за КУ

Обращение потребителя **Не позднее 30 дней** → Исполнитель проводит проверку

Вина
потребителя

Выявление нарушения и
выплата штрафа

Отсутствие нарушения
и отказ в выплате
штрафа

Исключение

50%*размер превышения

**Не позднее 2
месяцев**

Нарушение устранено
до обращения
потребителя

Снижение размера платы за КУ или
размера задолженности при наличии
судебного акта

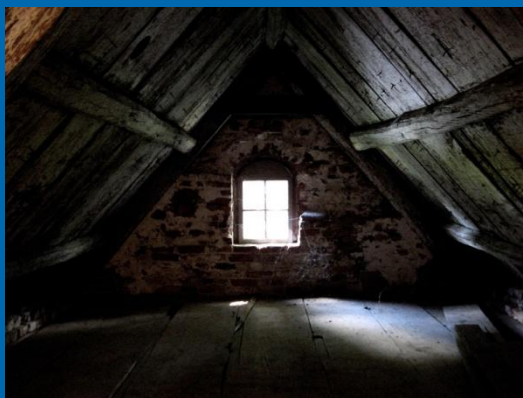
Штраф в квитанции указывается отдельной строкой

29. Площадь помещений, входящих в состав общего имущества

ХВС



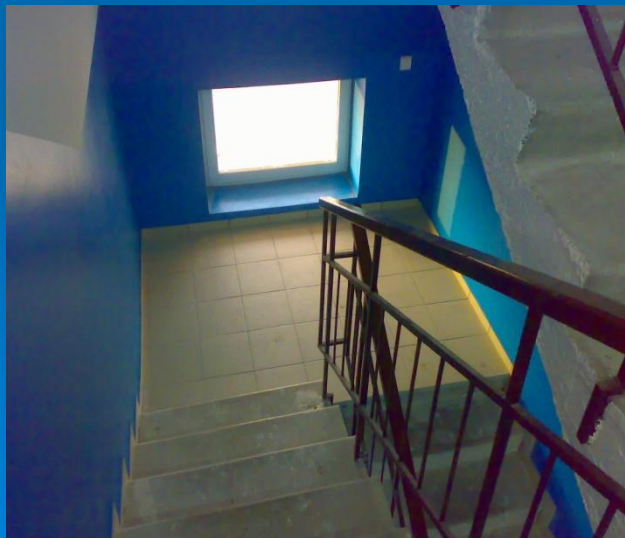
межквартирные
лестничные площадки,
лестницы, коридоры,
тамбуры, холлы,
вестибюли, колясочные,
помещения охраны



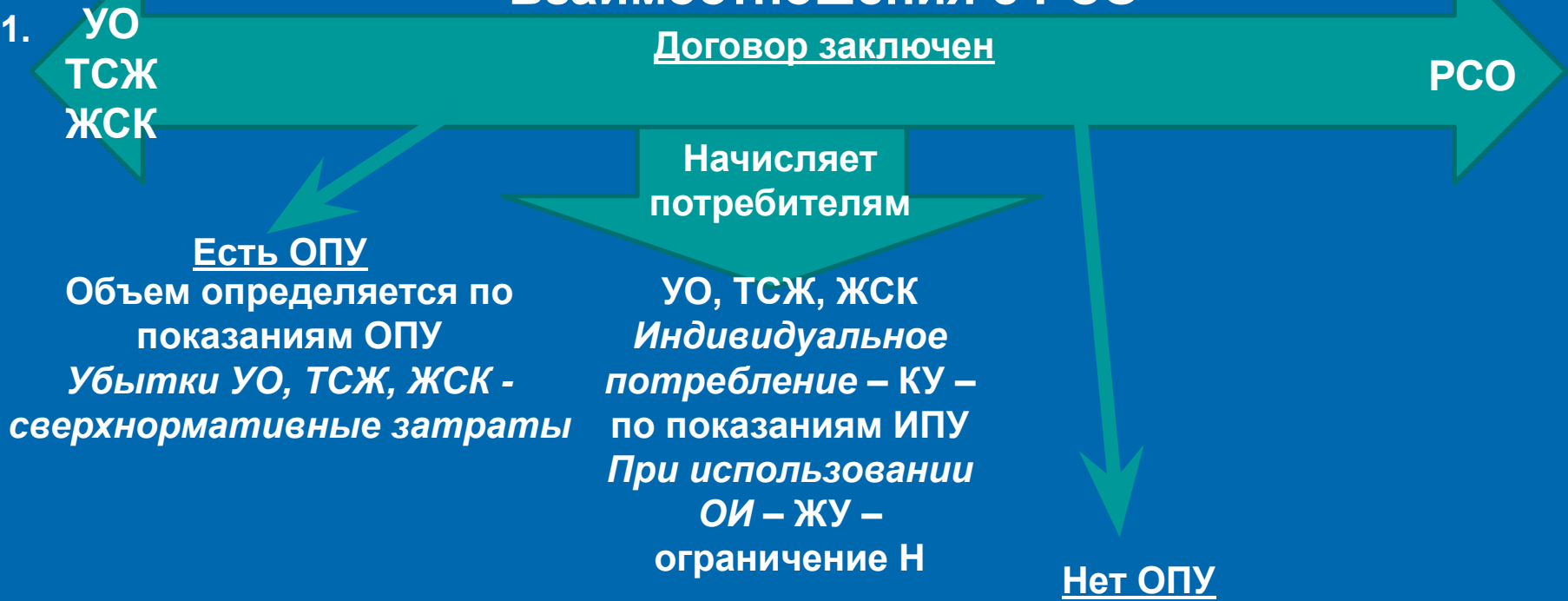
ЭЭ



межквартирные
лестничные площадки,
лестницы, лифты,
лифтовые и иные шахты,
коридоры, технические
этажи, чердаки, подвалы,
иные помещения



Взаимоотношения с РСО



$$V^D = V^{\Pi} + V^{ср\text{ед}} + V^H + V^{расч} + V^{кр} + V^{одн}^?$$

потребленный при содержании ОИ из Н потребления КР в целях содержания ОИ

$$V^D = N^T \times \sum_i S_i,$$

где:
 S_i - общая площадь i -го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;
 N^T - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению.

Объем ТЭ

Нет ОПУ
сточных вод

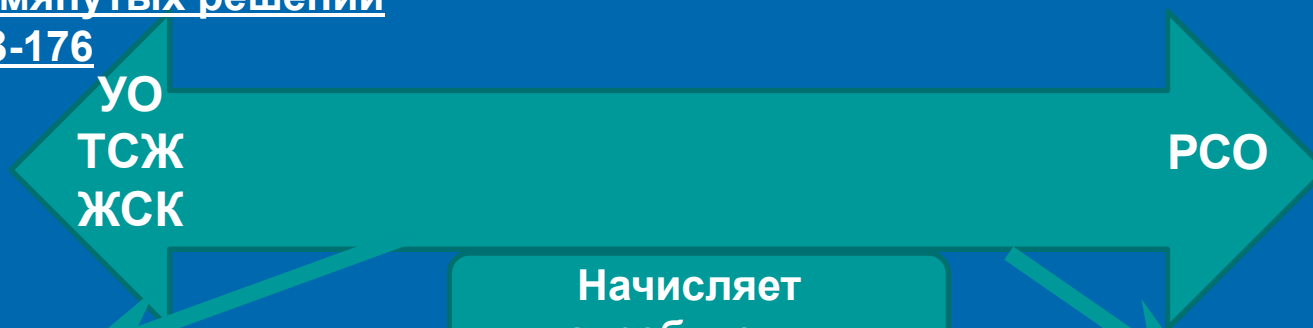
$$V_{ст} = V_{хвс} + V_{гвс}$$

$V_{хвс}$ - объем ХВ по договору;
 $V_{гвс}$ - объем ГВ по договору

2. Принято решения об изменении способа управления МКД или о выборе УО и принято решение о сохранении порядка предоставления КУ и расчетов за КУ, действовавшего до принятия вышеупомянутых решений
– ч. 18 ФЗ-176

Договор расторгнут в части индивидуального потребления

Наличие договора, заключенного до 30.06.2015 между собственниками и РСО – ч. 17 ФЗ-176



Есть ОПУ
 $V_d = V_{одпу} - V_{потр} -$

разница между показаниями ОПУ и индивидуальным потреблением выставляется РСО УО, ТСЖ, ЖСК

Нет ОПУ
Определение объема:
 $V_d = V_{нодн}$

За индивидуальное потребление



РСО

За потребление в целях содержания ОИ



УО, ТСЖ, ЖСК

Порядок определения стоимости КР ТЭ

нет ОПУ ТЭ, но он должен быть

исходя
из

Н потребления КУ по
отоплению



Суммарная площадь
ЖП (НЖП) в МКД



Повышающий
К



Т

Порядок определения стоимости ХВ, ГВ, ЭЭ при содержании ОИ

нет ОПУ, но он должен быть

исходя
из

Н потребления КР в целях
содержания ОИ

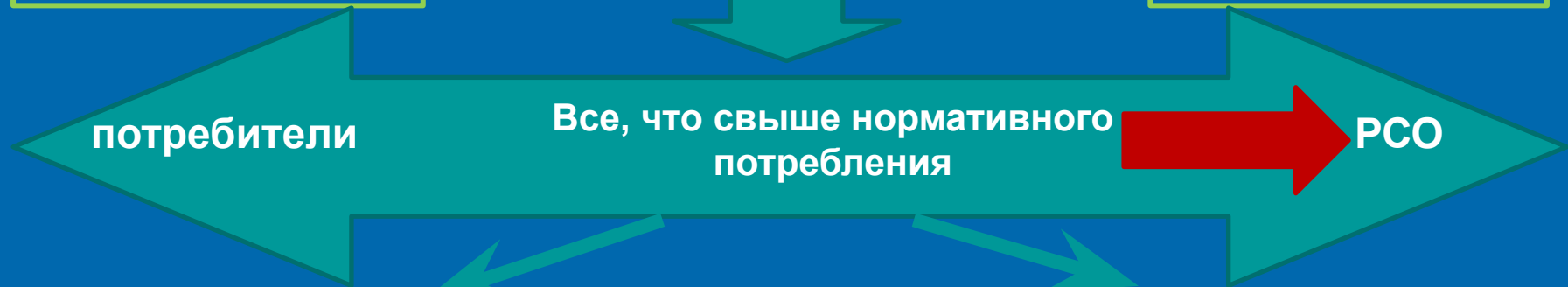
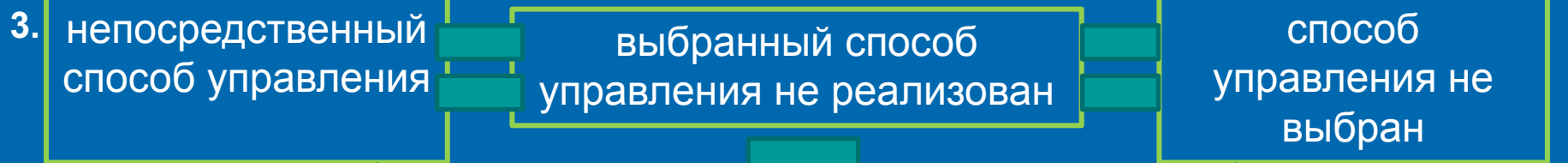


Повышающий К



Т

Если отсутствует ОПУ и нет обязанности и технической возможности по его установке – повышающий К не начисляется, в стоимости используется только Т



Есть ОПУ
Индивидуальное потребление и ОДН в пределах Н

Нет ОПУ
Индивидуальное потребление и ОДН в пределах Н, $K_{пов.}$ не применяется, кроме отопления

Исключение – принятие соответствующего решения на ОСС



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!