|  |
| --- |
| [Анализ формул постановления правительства РФ № 354, сравнение постановлений № 354 и № 307.](http://uk-zheu6.ru/uk-zheu6/index.php?option=com_content&view=article&id=74:analiz-postanovl&catid=41:antoniwriter&Itemid=49) |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ﻿Цель данной статьи – помочь разобраться в постановлении правительства РФ № 354 от 6 мая 2011, которое вступает в силу ориентировочно в ноябре 2011, и содержит правила предоставления коммунальных услуг собственникам домов. В статье приведен анализ и сравнение формул 354-го постановления с формулами предыдущего постановления № 307.  Срок действия. Постановление №354 от 6 мая 2011 вступает в силу после того, как будут выполнены распоряжения правительства РФ, необходимые для обеспечения выполнения данного постановления. Последнее распоряжение должно быть выполнено в 6-месячный срок, отсчитываемый от 6 мая 2011. То есть, можно предположить, что постановление вступит в силу в ноябре 2011. Одновременно с вступлением в силу 354-го постановления предыдущее 307-ое постановление теряет силу. До вступления в силу 354-го постановления действует новая редакция постановления № 307 от 6 мая 2011 (редакция вступила в силу 9 июня 2011, через 7 дней после официального опубликования 30 мая-1 июня).  Основные изменения постановления №354:   * отмена ежегодной корректировки размера платы за отопление (отмена "13-той квитанции"); * обязанность исполнителя услуг предоставлять рассрочку на оплату услуг в определенных случаях; * отключение услуги в случае задолженности по ней более 3 месячных размеров, рассчитанных по нормативу; * 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 (наконец-то, исправлена ошибка в постановлении 307, из-за которой суммарный расход по всех квартирах дома не был равен расходу по общедомовому счетчику); * распределение общего объема ОДН по всем лицевым счетам пропорционально их площади или количеству жильцов (а не только по лицевым счетам со счетчиками пропорционально их объемам, как это было в 307-м); * 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.   Сравнение постановлений 307 и 354. В таблице ниже приведено подробное сравнение постановлений 307 и 354, даны ссылки на пункты и формулы постановлений. Условные обозначения и пояснения приведены после таблицы.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **Параметр сравнения** | **Постановление 307** | **Постановление 354** | | **1** | ***Предоставление показаний квартирных счетчиков и их проверка*** | | | | 1.1 | Расчет размера платы в случае непредоставления потребителем показаний квартирных счетчиков: | по **нормативу** потребления  (пункт 24.в) | Не более 3 месяцев подряд:  по **среднемесячному** объему за последний год (если меньше года - то за фактический период, если он не менее 3 месяцев)  Более 3 месяцев подряд:  по **нормативу** потребления  (пункты 59.б, 60) | | 1.2 | Исполнитель имеет право осуществлять проверку квартирных счетчиков: | не чаще 1 раза  **в 6 месяцев**  (пункт 50.г) | не чаще 1 раза  **в 3 месяца**  (пункт 83) | | **2** | ***Расчет общедомовых нужд (ОДН) в случае,***  ***когда хотя бы в одном лицевом счете дома есть квартирный счетчик:*** | | | | 2.1 | Формула расчета общего объема ОДН | **Vодн = Vдом – Vсчет – Vнорм** | | | Формула (9)  (*см. примечание \*\*\*)* | Формулы (11), (12), (13) | | 2.2 | Распределение ОДН по лицевым счетам | В редакции до 6 мая 2011:  только по лицевым счетам, имеющим квартирные счетчики.  В редакции от 6 мая 2011:  по всем лицевым счетам. | По всем лицевым счетам | | 2.3 | Распределение ОДН пропорционально | Потребленному объему в квартире Vi | Площади лицевого счета Si или количеству жильцов Ni  (*см. примечание \*)* | | 2.4 | Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет | В редакции до 6 мая 2011:  **Vодн \* Vi / Vсчет**  (*см. примечание \*\*\*\*)*  В редакции от 6 мая 2011:  **Vодн \* Vi / (Vсчет+Vнорм)** | **Vодн \* Si / Sобщ**  или  **Vодн \* Ni / Nобщ** | | **3** | ***Расчет общедомовых нужд (ОДН) в случае,***  ***когда во всех лицевых счетах дома нет квартирных счетчиков:*** | | | | 3.1 | Формула расчета общего объема ОДН | **Vодн = Vдом – Vнежил**  Формула (6) | **Vодн = Vдом \* Sодн/ Sдом**  Формула (14)  (*см. примечание \*\*)* | | 3.2 | Распределение ОДН по лицевым счетам | По всем жилым лицевым счетам | По всем лицевым счетам | | 3.3 | Распределение ОДН пропорционально | Количеству жильцов Ni | Площади лицевого счета Si или количеству жильцов Ni  (*см. примечание \*)* | | 3.4 | Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет | **Vодн \* Ni / Nобщ** | **Vодн \* Si / Sобщ**  или  **Vодн \* Ni / Nобщ** | | **4** | ***Требования к платежному документу (счету – квитанции квартплаты).***  ***В платежном документе необходимо указывать:*** | | | | 4.1 | Суммы начислений по ОДН (обще-домовым нуждам) в отдельных строках | НЕТ | ДА (пункт 69.е, 70) | | 4.2 | Показания общедомовых счетчиков | НЕТ | ДА (пункт 69.е) | | 4.3 | Суммарный объем в квартирах (как в квартирах со счетчиками, так и в квартирах без счетчиков по нормативу) | НЕТ | ДА (пункт 69.е) | | 4.4 | Объем ОДН (в целом на весь дом) | НЕТ | ДА (пункт 69.е) | | 4.5 | Сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы | НЕТ | ДА (пункт 69.к) | | **5** | ***Отсрочка и рассрочка платы за коммунальные услуги*** | | | | 5.1 | 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) | | **6** | ***Отключение услуг в случае задолженности*** | | | | 6.1 | Исполнитель может отключить услугу (кроме отопления и холодного водоснабжения) в случае задолженности по ней в указанном размере, рассчитанном по нормативу (независимо от наличия или отсутствия счетчиков) | более **6 месячных**  размеров платы  (пункт 80.а) | более **3 месячных**  размеров платы  (пункт 118) |   Обозначения переменных, используемых в таблице:   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | **Vодн** | – объем общедомовых нужд | |  | **Vдом** | – объем по общедомовому счетчику | |  | **Vсчет** | – сумма объемов в квартирах по квартирным счетчикам | |  | **Vнорм** | – сумма нормативов в квартирах без счетчиков | |  | **Vнежил** | – сумма объемов в нежилых помещениях дома | |  | **Ni** | – количество жильцов i-го лицевого счета | |  | **Nобщ** | – общее количество жильцов всех лицевых счетов | |  | **Si** | – площадь i-го лицевого счета | |  | **Sобщ** | – общая площадь всех лицевых счетов дома | |  | **Sодн** | – площадь мест общего пользования дома | |  | **Sдом** | – суммарная плошадь всех помещений дома, включая места общего пользования |   Примечания к таблице:   |  |  | | --- | --- | | \*) | Согласно пункту 47 постановления № 354: для отопления - всегда пропорционально площади; для воды, газа, электроснабжения - пропорционально площади, если Vодн>0, и пропорционально количеству жильцов, если Vодн<0. | | \*\*) | Расчет ОДН для i-го лицевого счета происходит по формуле (14), а расчет объема соответствующей услуги внутри квартиры для i-го лицевого счета (Vi) происходит по формуле (3) - пропорционально площади i-го лицевого счета (Si): Vi = Vдом \* Si /Sдом. Подразумевается, что Sдом = Сумма(Si) + Sодн | | \*\*\*) | Несмотря на то, что формула (9) постановления №307 выглядит немного по-другому, в действительности формула расчета ОДН в строках 2.1 и 2.4 вышеприведенной таблицы полностью соответствует формуле (9). Вот, математическое доказательство данного факта. Согласно строке 2.4: Vi\_одн = Vодн \* Vi / (Vсчет + Vнорм) = (Vдом – Vсчет – Vнорм) \* Vi / (Vсчет + Vнорм) = (Vi\* Vдом / (Vсчет + Vнорм)) – (Vi). Если к полученной величине мы прибавим объем по основной услуге (объем по счетчику Vi), то получим общий объем по услуге с учетом ОДН: (Vi\* Vдом / (Vсчет + Vнорм)) – (Vi) + (Vi) = Vi \* Vдом / (Vсчет + Vнорм). Полученная формула абсолютно идентична формуле (9), применяющейся для расчета итогового объема с учетом коэффициентов общедомовых счетчиков. | | \*\*\*\*) | Приведенная формула (Vодн \* Vi / Vсчет) не содержит ошибки и отличается от ошибочной формулы постановления №307 в редакции до 6 мая 2011. Ошибка в формуле (9) постановления 307 в редакции до 6 мая 2011 заключается в том, что суммарный расход с учетом корректирующих коэффициентов во всех квартирах дома не будет равен расходу по домовому счетчику. Ошибку можно исправить одним из двух возможных способов: (1) скорректировать формулу (9): вместо Vi\*Vдом/(Vсчет+Vнорм) использовать Vi\*(Vдом–Vнорм)/ Vсчет (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 6 мая 2011 ошибка была исправлена первым способом. В редакции постановления №307 от 6 мая 2011 ошибка исправлена вторым способом. |   Замечание о расчете ОДН в случае двухтарифных приборов учета:   |  |  | | --- | --- | |  | К сожалению, 354-ое постановление не разъясняет порядок расчета платы по двутарифным (двухставочным) приборам учета, дифференцированным по времени суток или по иным критериям. Примечание 2 на последней странице постановления №354, сообщает нам, что «Настоящий порядок расчета размера платы за коммунальные услуги изложен исходя из применения одноставочных тарифов (цен) на коммунальные ресурсы». Это означает, что формулы расчета общедомовых нужд, приведенные в постановлении №354, нельзя применять при наличии двутарифных приборов учета без соответствующих корректировок. Как именно корректировать формулы в постановлении не разъясняется. | | | |
| [Совет дома](http://uk-zheu6.ru/uk-zheu6/index.php?option=com_content&view=article&id=73:sovet-doma&catid=41:antoniwriter&Itemid=49) |

|  |
| --- |
| У собственников помещений в каждом многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищно-строительный или жилищный кооператив, есть год (до 18.06.2012), чтобы избрать совет многоквартирного дома. Соответствующие поправки в Жилищный кодекс РФ вступили в силу 18 июня текущего года. Самые активные и инициативные жильцы должны будут представлять интересы всех собственников помещений в МКД и контролировать работу управляющей компании. При этом общее собрание не утратит своих полномочий.  Таким образом, власти хотят обеспечить правовую защищенность собственников при выборе одного из трех способов управления – ТСЖ, УК или непосредственное управление. Домовые советы должны быть избраны в каждом многоквартирном доме, где более четырех квартир, за исключением домов, где уже есть ТСЖ или жилищный кооператив.  По истечении года, в случае если собственники помещений (жилых и нежилых) так и не создадут совет дома, этот вопрос поставят местные власти, созвав общее собрание жильцов в течение трех месяцев.  Избранные советы помогут собственникам на практике решать текущие вопросы, например, потребовать снизить оплату за жилищные и коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Поможет получить от управляющей организации достоверную информацию о расходовании собранных платежей, о стоимости и объемах ремонтных работ, о расчетах с ресурсоснабжающими организациями и т.п.  Советы МКД смогут также представлять интересы собственников помещений в суде.  Согласно документу, работать домовой совет будет на общественных началах. Регистрировать его не нужно. Члены совета будут выдвигать предложения об организации управления домом, планировать работы по ремонту, контролировать работу управляющей компании. Председатель совета на основании доверенности сможет представлять интересы собственников помещений в МКД в суде или при обсуждении условий подрядных договоров с УК.  **Что нужно сделать собственникам, чтобы организовать совет дома?**  1. Выявить инициативную группу собственников.  2. Провести общее собрание собственников со следующей повесткой дня:   * Об избрании Совета многоквартирного дома и его состава. * О выборе председателя Совета МКД. * О сроке действия Совета многоквартирного дома.   3. Протокол общего собрания направить в ДЖКХ и управляющую компанию.  4. Избранному совету МКД заключить Соглашение с управляющей организацией о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом. |
| [Экономить затраты на воду, тепло, газ с помощью счетчиков](http://uk-zheu6.ru/uk-zheu6/index.php?option=com_content&view=article&id=72:schetchiki&catid=41:antoniwriter&Itemid=49) |

|  |
| --- |
| Каждый месяц нам приходится оплачивать счета за газ, свет и воду, причем год от года плата за коммунальные услуги неуклонно растет. В этой ситуации совершенно естественно и даже необходимо задуматься об экономии.  Первый способ — сократить расход ресурсов. Например, за рубежом принято использовать один объем жидкости для нескольких хозяйственных целей: набранной в раковину водой можно помыть фрукты или овощи, затем вымыть в ней посуду и, наконец, использовать ее для полива растений. К сожалению, в России экономить воду подобным способом не принято.  Второй способ как таковой не экономит ресурсы, а позволяет четко контролировать их расход. Речь идет о специальных счетчиках газа, воды и тепла, установка которых дает более точное представление о фактическом расходе воды, газа и тепла в месяц.  Дело в том, что традиционно начисление оплаты за коммунальные услуги производится исходя из усредненных показателей. Например, по нормативу один человек расходует в сутки 130 л горячей воды и 190 л холодной. Оплата начисляется в зависимости от количества человек, зарегистрированных в квартире. Если в квартире проживает один человек, а зарегистрировано несколько, то расход воды, который положено оплачивать по нормативу в несколько раз больше. Использование счетчика исключает многократные переплаты и может сократить сумму оплаты за коммунальные услуги реального пользователя на 30-50%.  Что касается газа, здесь поставщик учитывает только категорию жилья: дом, однокомнатная, двухкомнатная или трехкомнатная квартира. Таким образом, даже если вы используете для отопления своего жилья водную систему, а к плите подходите крайне редко, вам все равно придется платить по нормативу. В итоге счет за газ нередко в несколько раз превышает реальную стоимость потраченного газа.  **Пример расчета платежа за водоснабжение**  Установка счетчика должна быть экономически оправдана. Счетчики необходимы только в том случае, если они помогают сократить расход воды или газа и, соответственно, сократить коммунальные платежи.  Рассмотрим на следующем примере, сколько можно сэкономить при установке счетчика воды.  Если в квартире зарегистрировано трое человек, то по нормативу в месяц они расходуют 17,1 м³ (17100 л) холодной воды и 11,7 м³ (11700 л) горячей. Цена за 1м³ холодной воды составляет сегодня 11,8 рубля, за 1м³ горячей — 57,51 рубля. Таким образом, коммунальная плата за воду (включая канализацию) в месяц составит 1135 рублей. Это средние показатели. Однако если учесть, что на практике проживающие в квартире проводят целый день на работе или учебе, то фактический расход воды даже по самым максимальным оценкам составит не более 8,3 м³ холодной воды и 5,2 м³ горячей. Таким образом, по тарифу жильцам придется платить немногим более 500 рублей за водоснабжение. Экономия в месяц – более 600 руб!  Цена установки счетчика, составляющая около 4 тысяч рублей, при таком размере экономии, окупится примерно за пол года. Таким образом, реальная экономия семьи из трех человек при установке счетчика составит 25% уже в первый год установки счётчиков и более 50% в последующие годы.  Таким образом, выгода от установки счетчика очевидна. Вы платите только за ту воду, которую фактически израсходовали.  **Счетчики воды**  http://www.staroruspribor.ru/files/catalog/gallery/700/778/2.jpg  Если вы приняли решение установить в доме счетчики воды, прежде всего вам необходимо будет выбрать подходящую модель. На сегодняшний день в продаже имеются одноструйные, многоструйные, вентильные и турбинные счетчики. Для того, чтобы сделать оптимальный выбор, необходимо обратиться к специалисту. При этом все же полезно обладать некоторыми знаниями о существующих типах счетчиков.  Прежде всего, различают счетчики горячей и холодной воды. Первые используются для измерения расхода воды температурой от +40° С до +90° С. Последние измеряют расход воды температурой от +5° С до +40° С. Также можно встретить универсальные счетчики, измеряющие расход воды температурой от +5° С до +90° С.  В основе конструкции крыльчатых и турбинных счетчиков расположенная в потоке воды крыльчатка или турбинка, связанная со счетным механизмом, который переводит количество ее оборотов в кубометры. Основное различие этих типов счетчиков заключается в оси вращения: турбинка расположена параллельно движению воды, а крыльчатка устанавливается в вертикальном положении.  Не меньшей популярностью пользуются ультразвуковые, вихревые, электромагнитные, в основе конструкции которых лежит электронный механизм.  Счетчики также подразделяются на сухоходные и мокроходные. Механизм мокроходных счетчиков помещен в воду, в то время как в сухоходных счетчиках счетный механизм отделен от измеряемой среды. Кроме того, на рынке имеются одноструйные и многоструйные счетчики. Последние считаются более надежными и эффективными.  Каждый тип счетчика имеет свою сферу применения, поэтому сразу ответить на вопрос, какой из этих счетчиков лучше, ответить вряд ли возможно.  **Счетчики газа**  Для учёта природного газа потребители обычно используют четыре вида газовых счётчиков: мембранные (диафрагменные), ротационные, турбинные газовые счетчики и вихревые расходомеры.  Выбор подходящей модели газового счетчика зависит от количества используемых газовых приборов. Количество измеряемого счетчиком газа определяется по его номинальной пропускной способности. Например, пропускная способность газового счетчика с маркировкой G-1,6 составляет от 1,6 до 2,5 м³ газа. Соответственно, счетчик с маркировкой G-2,5 рассчитан на 2,5 - 4 м³ , G-4 пропускает 4-6 м³ газа и и т.д. Узнав расход газа за час используемого оборудования в техническом паспорте, можно рассчитать общий расход газа и тип газового счетчика. Например, если в доме активно используется газовая плита, расходующая около 1 м³ газа в час, и газовая колонка, то рекомендуется приобрести счетчик с маркировкой G-2,5.  **Счетчики тепла**  http://www.staroruspribor.ru/files/catalog/gallery/800/817/2.jpg  Теплосчетчики оснащаются расходомерами (счетчиками) воды, среди которых наиболее популярными стали ультразвуковые, за ними следуют электромагнитные, тахометрические, вихревые и струйные. Ультразвуковые счетчики, устанавливаемые в многоквартирных домах или в квартирах с горизонтальной разводкой отопления, обладают наиболее надежной конструкцией, просты в монтаже и обеспечивают наиболее длительный срок эксплуатации. Они позволяют оплачивать только реально потребляемое тепло, таким образом обеспечивая заметную экономию средств.  **Установка счетчиков**  Насколько выгодна установка того или иного счетчика, потребитель должен определят самостоятельно. В расчет следует принимать не только возможность контроля потребления воды, газа или тепла, но и цену самих счетчиков, эксплуатационные расходы и срок их эксплуатации.  Для того чтобы установить счетчики воды, необходимо обращаться в управляющую организацию для рассмотрения возможности установки счетчиков в конкретной квартире. Установка счетчика производится профессиональным работником. Цена одного счетчика составляет 360 рублей. Установка счетчика оценивается примерно в 1600 рублей. После установки счетчика подписывается акт ввода в эксплуатацию, который передается в расчётный центр вместе с заявлением на оплату по показаниям квартирных приборов учета.  Установка газового счетчика не вызывает трудностей при наличии проекта, в котором указан счетчик. После согласования проекта необходимо приобрести счетчик и обратиться в газовую службу, которая направляет специалиста для установки счетчика. Установка завершается проверкой на отсутствие утечек газа, наличием счёта при включенном газовом приборе и опломбированием счетчика.  По сравнению со счетчиками воды и газа, теплосчетчик является самым дорогим прибором. Ультразвуковой теплосчетчик для квартиры с горизонтальной разводкой отопления, срок службы которого составляет 25 лет, обойдётся в 13 – 17 тыс. руб., а с установкой в 1,5 – 2 раза дороже. Другие типы, как правило, имеют срок службы 12 лет, а цену на том же уровне или незначительно дешевле.  Установка теплосчетчика на многоквартирный дом (на все квартиры) значительно удешевляет решение задачи учёта тепла. Ультразвуковой расходомер для 100 квартирного дома, устанавливаемый также на 25 лет, обойдётся в 40 – 60 тыс. руб. и столько же ориентировочно понадобится на его монтаж и наладку. С каждого владельца квартир сумма платежа составит около 1000 руб. Такая схема учёта тем более выгоднее, что при поквартирном учёте общий теплосчётчик всё равно нужен для учёта расхода тепла на обогрев мест общего пользования (чердаки, подвалы, лестничные площадки) Периодически, раз в 4 года, необходимо будет осуществлять проверку приборов. Организацию поверок, регулярного снятия показателей и передачи данных в теплоснабжающую организацию можно поручить управляющей организации.  Таким образом, установка счетчиков помогает планировать расходы и экономить ресурсы. Выгоды от установки счетчиков рекомендуется рассчитать, а решение о необходимости их установки принимать на основе расчёта.  Важно осознавать, что сами счетчики не экономят газ, тепло или воду. Их основное назначение – стимулировать потребителей к более рациональному пользованию ресурсами. |